

COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N°. 12/2005

**VARIANTE PARZIALE DEL PGT VIGENTE IN
RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DI VARIANTE
DEL P.I.I. DELL'AT C[®] (ex B/SU^②) DI VIA COMO**



RELAZIONE

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

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

Giugno 2026

Sommario

A-	MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE	3
1.	Riferimenti normativi	3
B-	ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE	3
1.	Oggetto dell'intervento.....	3
2.	Inquadramento urbanistico	4
2a.	Scheda di progetto.....	4
2b.	Stato di fatto	5
3.	Quadro di riferimento paesaggistico-ambientale	5
4.	Natura dell'intervento	6
5.	Procedura.....	6
6.	VAS	6
7.	Approvazione del PII dell'AT B/SU® in variante.....	7
8.	Contenuti di variante dell'intervento	7
	Premessa	7
	Dimensionamento	7
	Standard	8
	Bilancio	9
	Scheda di progetto.....	9
	Parcheggi di urbanizzazione	15
	Monetizzazione	15
	Perequazione.....	15
9.	Norme di attuazione del PII di via Como in variante al PGT	15
10.	SIC	16
11.	Dati di progetto	19
C-	ELABORATI DI VARIANTE	19
	Allegato n.1 - Estratti PGT vigente – PGT variato	21

A- MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE

1. Riferimenti normativi

Premesso che

- Il Comune di Montorfano (Co) è dotato di un PGT approvato con DCC n.45 e 5 del 26/03/2014 e reso vigente con la pubblicazione sul BURL n.32 del 6/08/2014 e successive varianti approvate con DCC n.36 del 31/07/2019.

Premesso che

- in data 5/08/2025 è pervenuta mediante SUAP al protocollo n. 8336 e 8337 la proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) avente il valore di richiesta formale di attuazione del PII in variante del PGT vigenti
- con D.G.C. n° 26 del 26/03/2026 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 di via Como e per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S."

Premesso ancora che

- il ricorso al Programma Integrato di Intervento di cui all'art.87 della l.r.n.12/2005 si giustifica per il fatto che vengono verificati gli elementi di cui al c.2 dello stesso articolo e precisamente:
 - o per essere l'intervento di riqualificazione oltre che paesaggistico-ambientale anche di riqualificazione urbana tramite il recupero di un'area dismessa e conseguente bonifica del suolo,
 - o per la realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, arretramento dell'insediamento dal filo strada, ecc.)
 - o per essere un intervento di rilevanza territoriale in quanto intervento di riqualificazione di un insediamento dismesso in grado di incidere sull'organizzazione dell'ambito urbano in cui si colloca (centro storico);

Premesso infine che:

- l'art.9 c.4 della l.r.n.12/2005 e s.m.i. recita
4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile ed è tuttora vigente essendo stato prorogato con DCC n.6 del 05/02/2019.

Tutto ciò premesso

si conviene che esistono i presupposti giuridico-amministrativi per avviare la

VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DI
VARIANTE PROPOSTI DAL PII DI VIA COMO

B- ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

1. Oggetto dell'intervento

L'intervento di sostituzione dell'edificio esistente in via Como corrisponde al Foglio 3, mappale 114 subalterni 2-701-702-703-704-705 del Comune di Montorfano.

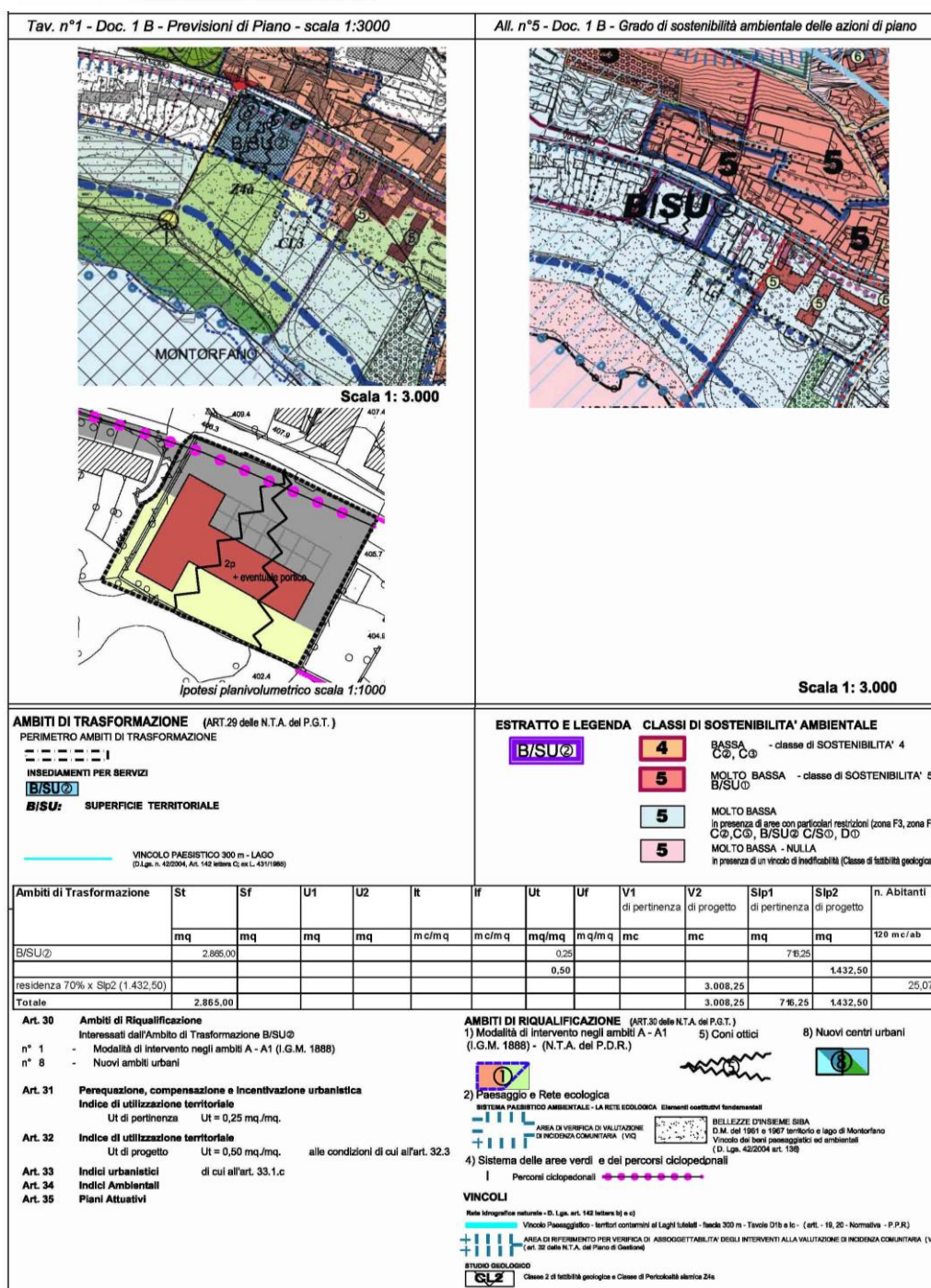
Il PII proposto in variante dello schema insediativo allegato alla scheda di progetto dell'AT B/SU② e quindi in variante al DdP che tale scheda contiene, consiste nella riqualificazione di un'area produttiva per trasformazione in un complesso residenziale relativo all'ambito di via Como, mediante la realizzazione di tre nuovi fabbricati residenziali con autorimesse pertinenziali.

2. Inquadramento urbanistico

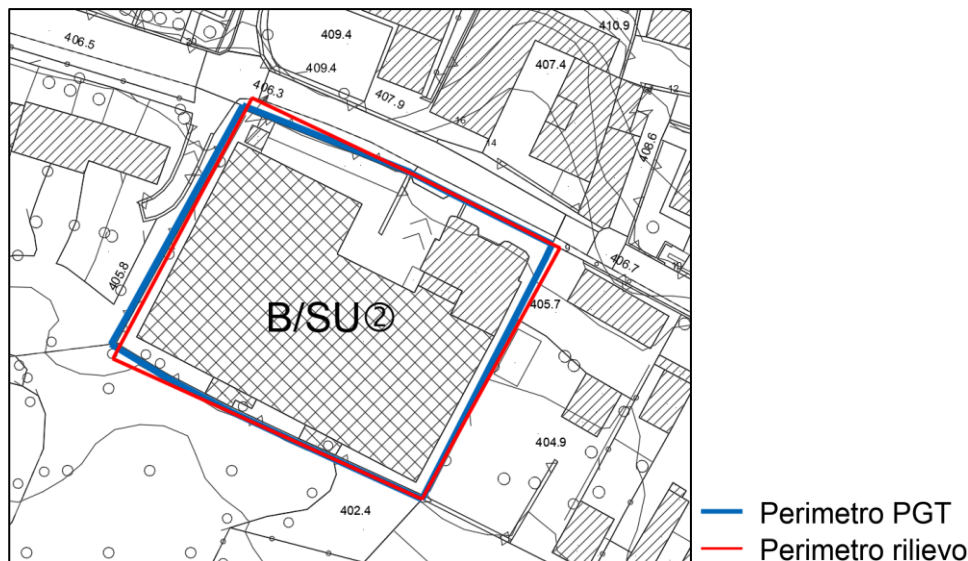
2a. Scheda di progetto

Il PGT ha recepito nel suo Documento di Piano, l'Ambito B/SU② di via Como.

- A.T. B/SU② per servizi urbani - Via Como



2b. Stato di fatto



Dal rilievo dell'area di proprietà risulta una superficie catastale leggermente maggiore (mq.2891) della superficie azzonata come AT B/SU② (mq.2865). Pur essendo la superficie rilevata superiore di soli 26 mq alla superficie catastale si assume come superficie ST la superficie dell'azzoneamento per evitare consumo di suolo.

3. Quadro di riferimento paesaggistico-ambientale

Premesso che

- la variante parziale del DdP/PGT vigente per l'attuazione dell'AT B/SU② di via Como per diverso "assetto urbanistico" è relativa all'insediamento proposto dal PII in variante del PGT vigente

tutto ciò premesso

la variante in oggetto deve risultare comunque conforme al quadro paesaggistico-ambientale in cui:

- l'insediamento si colloca all'esterno del limite del SIC-Lago di Montorfano ma all'interno del limite dell'area di riferimento per la sua verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza Comunitaria (VIC) e si colloca all'interno pure della fascia del 300 metri del vincolo paesaggistico dei territori contermini ai laghi tutelati di cui agli artt.19 e 20 della normativa del PPR.
- l'insediamento è inoltre compreso nelle bellezze d'insieme- DM 1961-1967 territorio e lago di Montorfano- vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali di cui al D.Lgs. 42/2004-art.136.
- l'insediamento è compreso nella zona B/SU servizi urbani di ristrutturazione e di completamento art.49-NTA-PdR, compreso nell'Ambito di Trasformazione B/SU②.
- per il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'intervento è compreso nella Rete Ecologica Regionale elementi di 1° livello e per il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è compreso negli ambiti urbanizzati
- per lo Studio Geologico l'insediamento rientra nella classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni ad eccezione di una piccola parte a lago in classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni
- per la Pericolosità Sismica Locale l'intero comparto ricade in Z4a zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi;

- per la Zonizzazione acustica corrisponde alla classe 2 Aree prevalentemente residenziali per quasi tutto il comparto, per una piccola parte lungo la strada in classe 3 Aree di tipo misto

4. Natura dell'intervento

La proposta progettuale consiste nella demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti (di volume dichiarato pari a 11.222,92 mc) nell'area di intervento mentre il progetto planivolumetrico prevede la realizzazione di tre nuove palazzine di cui due di due piani f.t ed una palazzina di tre piani fuori terra prospiciente la via Como, in difformità della palazzina di due piani fuori terra previsti dall'ipotesi planivolumetrica del PGT vigente, con un piano interrato destinato a box auto di pertinenza delle abitazioni in progetto di SL pari a 1.448,82 mq quale SL data.

L'edificio su strada aumenta però l'altezza dell'insediamento in progetto per numero di piani ma non per l'altezza reale dell'edificio essendo l'altezza dell'edificio esistente di 2 piani di 4,50 metri di interpiano e quindi di circa 9 di altezza a contenere l'altezza dell'edificio di tre piani in progetto. L'intervento proposto dal PII non determina nuovo consumo di suolo in conformità della normativa vigente in materia sul consumo di suolo (l.r.n.31/2014).

	ST (mq)	SL (mq)	V (mc)	V esistente (mc)	Standard (mq)	Ceduto (mq)
PGT	2.865,00	1.432,50	4.297,50			
PII	2.891,95	1.448,82	4.346,46	11.222,92		

In grassetto sono evidenziati i dati di progetto di ST e di SL dove la SL è una quantità data che verifica un indice leggermente superiore a $(0,50 \text{ mq/mq} \times 3 \text{ ml}) = 1,50 \text{ mc/mq}$ e pari a 1,51 mc/mq.

5. Procedura

L'approvazione del PII di via Como in variante del PGT/DdP con conseguente approvazione del progetto edilizio in variante del DdP/PGT vigente, richiede innanzitutto che

- l'operatore abbia fatto domanda all'AC di volere procedere alla presentazione del progetto del nuovo insediamento in variante parziale del DdP/PGT vigente.
- l'AC con DGC avvii la procedura la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ed alla verifica di assoggettabilità a Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) della variante parziale del PGT vigente.

Viene a questo scopo redatta la variante al PGT vigente in recepimento dei contenuti di variante di cui al nuovo assetto urbanistico delineato dal progetto del nuovo insediamento.

6. VAS

Premesso che:

- l'art.4 della l.r..n.12/2005 al comma 1 recita che:
la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi ...concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi... e quindi dei loro successivi atti attuativi come nel caso del PA in specie e delle loro varianti

Tutto ciò premesso

Trattandosi di un PII in variante del DdP/PGT quale atto attuativo dell'AT B/SU② del PGT vigente, il PII viene sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS in attuazione dell'art.4 c.1-l.r.n.12/2005.

7. Approvazione del PII dell'AT B/SU② in variante

Se la variante indotta dal PII dell'AT B/SU② di via Como non dovesse essere assoggettata a VAS, ad avvenuta approvazione della variante del DdP vigente, per l'approvazione del PII dell'AT B/SU② di via Como in variante del DdP/PGT vigente si segue la procedura di cui all'art14-l.r. n.12/2005 al comma:

- 1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale;*
- 2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale;*
- 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.*

8. Contenuti di variante dell'intervento

8A. Capacità insediativa

Premessa

Premesso quindi che la procedura di variante del DdP/PGT può essere avviata in quanto risulta a consumo di suolo pari a zero, rimangono da verificare gli altri elementi che giustificano la variante parziale del DdP/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 di servizi. L'ipotesi di intervento prevede che l'intero insediamento sia destinato a residenza anche per i 429,75 mq di SL originariamente previsti per servizi per cui è logico denominare l'insediamento come ATC6 (ex B/SU②).

Dimensionamento

Premesso che

- la capacità insediativa del PGT vigente è calcolata su 3.050 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 andrebbe corretta sostituendo innanzitutto la popolazione residente ipotizzata 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 di $(196 \times 120 =)$ 23.520 mc che sarebbe necessario rendere disponibile per garantire il raggiungimento della popolazione di 2.728 abitanti al 2018, volumetria che quindi assorbirebbe l'incremento di volume generato dal PII di via

Como pari a $(429,75 \text{ mq di SL originariamente previsti per servizi} \times 3 \text{ m}) = 1.289,25 \text{ mc} < 23.500 \text{ mc}$.

Preso atto che

- nemmeno la volumetria di progetto di PGT 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 di via Como in variante del DdP/PGT vigente, risulta un intervento compatibile anche in riferimento alla capacità insediativa di piano calcolata al 2023 ed al volume necessario a raggiungere la popolazione di 3.050 al 2023 risultando quindi l'incremento generato dal PII di via Como pari a $1.289,25 \text{ mc} < 37.227,62 \text{ mc}$.
- se anche dovessimo riflettere sulla popolazione al 2023 che risulta inferiore ai 3.050 ab ipotizzati dal PGT di $(3.050 - 2.511 =) 539$ abitanti per un fabbisogno di $(539 \times 120 =) 64.689 \text{ mc}$ che dedotto il volume di progetto reso disponibile dal PGT vigente fissa il fabbisogno effettivo in $(64.689 - 37.227 =) 27.462,37 \text{ mc}$ necessari per il raggiungimento della popolazione di piano di 3.050 abitanti al 2023 risultando il nuovo volume generato dal PII di via Como $1.289,25 \text{ mc}$ inferiore ai $< 27.462,37 \text{ mc}$

Tutto ciò premesso

per quanto riguarda infine la capacità insediativa generata dal PII di via Como, si può concludere che pur tralasciando la volumetria di adeguamento della popolazione al 2018, la maggior volumetria residenziale prodotta dal PII in variante del DdP/PGT vigenti pari a $(429,75 \text{ mq di SL per servizi} \times 3 \text{ m}) = 1.289,25 \text{ mc}$ risulta inferiore ai $(539 \times 120 =) 64.689 \text{ mc}$ di cui sopra necessari per il raggiungimento della popolazione di 3.050 al 2023, inferiore se anche tale volumetria fosse sommata alla volumetria del PII in variante da produttivo a residenziale di viale Brianza in corso di approvazione, per un totale di $(7.193,17 + 1.289,25 =) 8.482,42 <$ ai 64.689 mc. La disponibilità volumetrica del PGT sarebbe ancora inferiore se dovessimo sottrarre al volume di progetto del PII di via Como, il volume residenziale esistente dell'insediamento, che se pur dismesso, risulta pari a $(922,50 \text{ mq di SL} \times 2 \text{ piani f.t.}) = 1.845,00 \text{ mc}$ calcolato per l'altezza effettiva di interpiano di 4,50 m come da relazione del progetto per una volumetria di $(7.193,17 + 1.289,25 - 1.845,00 =) 6.637,42 \text{ mc} < 23.520,00 \text{ mc}$ necessaria a verificare la popolazione al 2023 di 3.050 ab.

Si può pertanto concludere che la maggior volumetria di 1.289,25 mc prodotta dal PII di via Como per cambio di destinazione da servizi in quota parte a residenza, è inferiore alla volumetria resa disponibile dal minor numero di abitanti per garantire una popolazione di 3.050 ab al 2023 e che quindi tale volumetria non genera un numero aggiuntivo di popolazione come pure la somma di questa volumetria alla volumetria prodotta dal PII di viale Brianza in fase di approvazione, è comunque inferiore alla volumetria resa disponibile dal numero di abitanti necessario per il raggiungimento della popolazione di PGT al 2023.

Standard

In attuazione dell'art.53-NTA-PdR lo standard viene calcolato in funzione del taglio degli alloggi previsti dal progetto edilizio dell'intervento allegato al PII con l'indicazione della superficie dello standard e del numero di abitanti equivalenti:

- per unità con S.U. $> 80,00 \text{ m}^2$ (unità 1B, 2B, 1C e 2C)
 $1.241,64 \text{ mc} / 120 \text{ mc/ab.} = 10,347 \text{ ab} \times 24,00 \text{ mq/ab} =$
- per unità con S.U. $< 80,00 \text{ mq}$ (restanti unità)

10,35 ab

3.104,82mc/80mc/ab= 38,81ab x 24,00mq/ab=
per un totale di mc
4.346,46 mc

38,81 ab
di ab.
49,16 ab

Premesso che lo standard deve soddisfare il fabbisogno residenziale calcolato in base al Volume di progetto dell'ATC6 (ex B/SU②) di 4.346,46 mc comprensivo del volume del cambio di destinazione da servizi a residenza per 429,75 mq di SL per servizi e per 1.289 mc di volume equivalente per residenza, diviso per 120/80mc/ab in funzione del taglio degli alloggi come esemplificato nella precedente tabella, moltiplicato per (21,00+3,00=) 24 mq/ab, deducendo dal volume di progetto, il volume residenziale esistente di 1.845,00 mc come da progetto presentato con il relativo fabbisogno di standard che si intende soddisfatto come stato di fatto o in sede di autorizzazione.

Mentre infatti l'AT ex B/SU② originario concorreva per il 70% della SL al calcolo della capacità insediativa della residenza e per il 30% della SL alla capacità insediativa dei servizi, con la modifica delle destinazioni proposte dal PII dell'ATC6, la volumetria di progetto dell'ATC6 destinata alla residenza è pari a 4.346,46 mc di progetto di cui (429,75 mq originati dalla SL per servizi x 3 m=) 1.289,00 mc del volume equivalente da servizi a residenza e riduzione contestuale dell'80% dei 429,75 mq della SL per servizi. Ai fini della verifica dello standard al volume di progetto di 4346,40 mc occorre dedurre il volume residenziale esistente di 1.845,00 mc come da progetto presentato. In sintesi per quanto riguarda lo standard **aumenta il fabbisogno di standard della residenza di (1.289,00 mc:120x24=) 257,85 mq e diminuisce lo standard per servizi di (80% di 434,46=) 347,56 mq in meno.**

Bilancio

Il fabbisogno dello standard OU2° se riferito al volume di progetto risulta pari a (4.346,46mc/120mc/ab x 24mq/ab=) 869,29 mq a fronte di una superficie resa disponibile per parcheggio/piazza di 500,18 mq per cui la monetizzazione è pari a (869,29-500,18 mq=) **369,11 mq.**

Scheda di progetto

Per non indurre nuova occupazione di suolo pur minima, viene confermata la ST della scheda di progetto di 2.865,00 mq anziché i 2.891,97 mq risultanti dal rilievo dell'area di proprietà con una riduzione di (2.891,97-2.865,00=) 26,97 mq, fermo restando il volume di progetto del PII pari a 4.346,46 mc che verifica un IT di 1,51 mc/mq anziché l'indice di 1,50 (0,50 x 3) della scheda di PGT a parziale compensazione dei 26,97 mq di area di proprietà esclusi dall'AT C6.

La tabella di progetto della scheda dell'ambito risulta così modificata con evidenziati in grassetto i dati progetto

Ambito di Trasformazione ex AT B/SU ②	St (mq)	V di progetto (mc)	It di progetto (mc/mq)	Abitanti	Altezza H (m)
PGT	2.865,00*	1432,50x3= 4.297,50	1,5 (0,5x3)	25,07 =70% del V di progetto/120 ***	7,50 ml per un massimo di 2 piani
PII	2.891,95	1448x3= 4.346,46**	1,51	49,16 ab come da scheda precedente	3 piani di 3,00 ml di interpiano = 9,00 ml****f.t.
	-26,95	+48,96		+24,09	

- * Rimane confermata la St della scheda di progetto dell'ATC6 (ex B/SU②)
- ** Il volume di progetto del PII vale come volume assegnato che verifica un indice di 1,51 mc/mq superiore di 0,01 all'indice di 1,50 del PGT (0,50x3)
- *** Il numero degli abitanti risulta dal taglio degli alloggi come da scheda precedente.
- **** L'edificio esistente di 2 piani fuori terra per un'altezza di interpiano di 4,50 ml e per un'altezza complessiva di (4,50 x2=) 9.00 ml contiene l'altezza dell'edificio esistente di tre piani per un'altezza di (3,00x3 piani=) 9,00 ml.

<u>Vigente</u> AT B/SU②	St (mq)	SL (mq)	Vol resid. (mc)	SL serv. (mq)	Standard *** (24mq/ab)	Standard ceduto (mq)	Standard monetizzato (mq)	Perequazione (mq) *****	Abitanti	+ab da PII
PGT	2.865,00	1.432,50	70% 1.432,50x3= 3.008,25	30% 1.432,50= 429,75	3.008,25/120x24= 601,65 + 80% di 429,75= 343,80 mq Tot. 945,45 mq	non individuato	non quantificato	50% di 4.346,46= 2.173,23	3.008,25/120= 25,06 non riferito agli alloggi	
PII in variante	2.891,00	1.448,82	1.448,82x3= 4.346,46	0	1.241,64/120x24= 248,32 3.104,82/80x24= 931,44 Tot. 1.179,76 ***mq meno lo standard del volume esistente pari a (922,50 mc di Volx2=)1845,00:120x24= 369,00 ***mq per uno standard dovuto di (1.179,76-369,0=) 810,76*** mq	470,44	340,32	2.173,23	10,37+38,81= 49,18 ab riferito agli alloggi	+25,1ab
<u>Variante</u> AT C⑥	St (mq)	SL (mq)	Vol resid. (mc)	SL serv. (mq)	Standard (24mq/ab)	Standard ceduto (mq)	Standard monetizzato (mq)	Perequazione (mc)	abitanti	+ab
PGT	2.865,00	1.448,82	4.346,46	0	810,76 mq	470,44	340,32	2.173,23	49,18 ab.	+25,1ab
PII	2.865,00*	1.448,82**	4.346,46	0	810,76 mq	470,44	340,32	2.173,23	49,18 ab.	+25,1ab

In grassetto sono evidenziati i dati di progetto del PII.

* Il PII assume come St la St che risulta dall'azzoneamento di PGT e dalla scheda dell'ATB/SU②

** Il PGT assume come SL/Vol la SL/Vol del PII superiore di 26,95mq di SL/di 80,85 mc di Vol.

*** Il PGT assume la quantificazione dello standard come calcolato dal PII in riferimento al taglio degli alloggi, calcolato per 24 mq/ab a comprendere anche i parcheggi. Dallo standard di progetto di 1179,76 mq si deduce lo standard del volume residenziale esistente pari a (922,50 mqx2:120x24=) 369,00 mq per uno standard da rendere disponibile di 810,76 mq

***** La perequazione viene assolta dall'intervento per la riqualificazione dell'area dismessa

8B. Assetto planivolumetrico

Il PII dell'AT C6 (ex B/SU②) di via Como è finalizzato a realizzare un diverso assetto planivolumetrico in variante all'ipotesi formulata dalla scheda di progetto dell'ATB/SU② per:

- la previsione di tre edifici isolati di cui uno di tre piani fuori terra e di due di due piani fuori terra anziché la previsione di un unico edificio di due piani fuori terra con sviluppo a "T" in parallelo alla via como così come previsto dal planivolumetrico originario. Il nuovo edificio prospiciente la via como di tre piani fuori terra di 3,00 ml di altezza di interpiano per tre piani f.t (=9,00 ml) è in realtà contenuto nell'altezza dell'edificio originario;
- la formazione di uno spazio pluriuso a parcheggio pubblico ed a piazza, disposto anziché in parallelo alla via como, con andamento nord-sud, interposto tra l'edificio e la stessa via, con sviluppo rientrante all'interno dell'insediamento lungo il confine ovest;
- la formazione di un cono ottico anziché passante il portico a piano terra dell'edificio originariamente previsto, passante l'insediamento con centro sul suo ingresso pedonale e sviluppo all'interno degli spazi liberi
- con cambio di destinazione d'uso da BSU a destinazione mista residenza al 70 % massimo della SL di progetto e 30% minimo della SL di progetto a residenza C al 100% in attuazione di quanto previsto dall'art.51 c.1 della l.r.n.12/2005 che recita: *Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale modificata dalla l.r.n.18/2019;*

8C. Variente delle NTA

Il PII in variante di via como richiede per la sua attuazione le seguenti varianti delle NTA:

- art.6a si cancella "~~BSU2~~" e si scrive "art.C6"
- art.29 si cancella l'intero capoverso "2B/SU2" e lo si aggiunge dopo il capoverso C5 come C6 Ambito di Via Como

L'Ambito ATC6 ricade nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C.

L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo dei 300 metri dai laghi di cui al D. Lgs n°. 42/2004 - art. 142.b e dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 – art. 136.d.

L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo dismesso compreso tra la via Como ed il perimetro del S.I.C. e sarà pertanto sottoposto al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle presenti norme. L'insediamento previsto sarà a destinazione residenziale e si organizzerà a formare una piazza / parcheggio aperta su Via Como ed un tratto di percorso ciclabile lungo il lato dell'insediamento prospiciente la via Como.

- art.32 si integra l'articolo al c.1a, scrivendo "e C⑥" dopo "C②, C③, ~~e C⑤~~", alla seconda alinea aggiungendo dopo "...centri storici (opere di urbanizzazione,...) la frase "opere di rigenerazione di insediamenti dismessi," ecc.
- art.32 al c.3a si cancella "~~B/SU②-e~~" ed al c.3b si cancella "~~e B/SU②~~"
- art. 33 c.1a si aggiunge "e C⑥" dopo "C②, C③, C⑤", si cancella "~~7,50 ml~~" e si scrive "...tre piani fuori terra" ed al c.c) si cancella "~~e BSU②~~"

ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 29

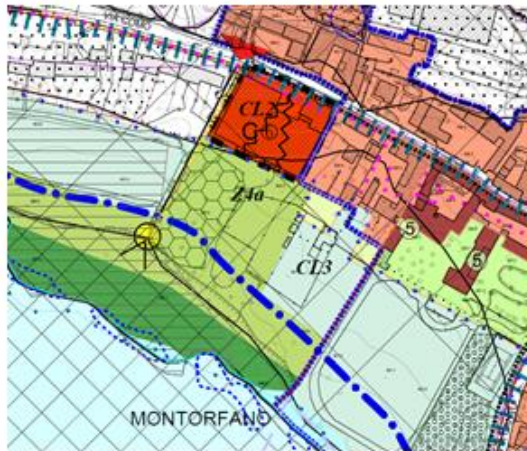
Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C②	11.640,00	7.928,00			0,20				2.328,00				
					0,30					3.492,00			29,10
F			3.712,00										
C③	22.437,00	15.708,00			0,20				4.487,40				
					0,30					6.731,10			56,09
F			6.729,00										
C⑤	7.185,00				0,20				1.437,00				
		4.010,00			0,30					2.155,50			17,96
C⑥	2.865,00		810,76							4.346,46			49,16
F			3.175,00										
B/SU①	4.702,00	4.702,00					0,25				1.175,50		
							0,35					1.645,70	
residenza 70% x Slp2 (1.645,70)										3.455,97			28,80
B/SU②	2.865,00	2.865,00					0,25				716,25		
-							0,50					1.432,50	
residenza 70% x Slp2 (1.432,50)										3.008,25			25,07
C/S①	6.930,00	6.930,00					0,25				1.732,50		
							0,50					3.465,00	
residenza 50% x Slp2 (3.465,00)										5.197,50			43,31
F1 esistente	14.729,00	14.729,00									esistente		
F1 ① +	4.515,00	4.515,00									esistente +	2.260,00	
Totale	75.003,00	53.187,00	10.441,00 11.251,76						8.252,40	24.040,32 25.378,52	3.624,25	8.803,20	200,34 225,43

** - Le superfici U1 - U2, ove indicate, sono già comprese nella Superficie Territoriale dei singoli Ambiti e dove non indicate saranno sottratte dalle S.t. in sedi di P.A.

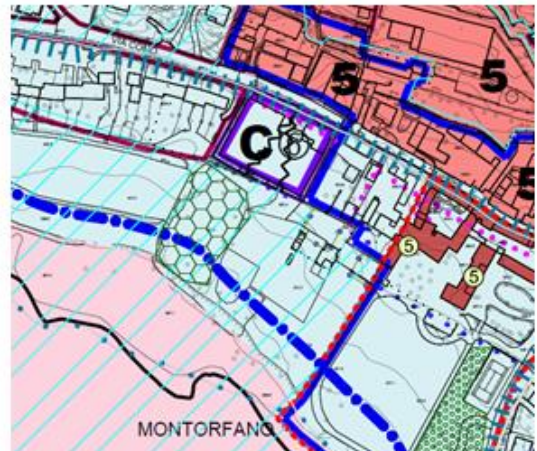
- A.T. C@ - residenziale – via Como

Tav.n°1 – Doc.1B – Previsioni di Piano – scala 1:3000

All.n°5 – Doc.1B – Grado di sostenibilità ambientale delle
azioni di piano



Scala 1:3000



Scala 1:3000



Ipotesi planivolumetrica

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 della N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



ESTRATTO E LEGENDA CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C@	2.865,00		810,76							4.346,46			49,16
Totale	2.865,00		810,76							4.346,46			49,16

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
Interessati dall'Ambito di Trasformazione C@
n° 2 - Paesaggio e Rete Ecologica

Art. 31 Paraquazione, compensazione e incentivazione urbanistica
Indice di densità territoriale
It di pertinenza It = 0,20 mc./mq.

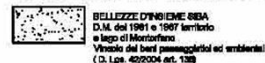
Art. 32 Indice di densità territoriale
It di progetto It = 0,30 mc./mq. alle condizioni di cui all'art. 32.1a
di cui all'art. 33.1.a

Art. 33 Indici urbanistici
Art. 34 Indici Ambientali
Art. 35 Piani Attivativi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 della N.T.A. del P.G.T.)

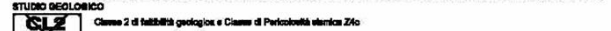
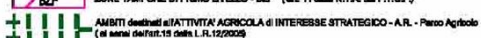
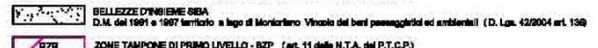
2) Paesaggio e Rete Ecologica

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



VINCOLI

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



8D. Elementi contrattuali

Parcheggi di urbanizzazione

3mq /ab x 49,18 ab=147,54 mq per un minimo di 12 posti auto da realizzare obbligatoriamente a comprendere anche il marciapiede esterno di disimpegno pedonale

Monetizzazione

Verrà monetizzato uno standard di 310,58 mq.

Perequazione

La perequazione viene attuata per compensazione e per incentivazione per essere un intervento di rigenerazione urbana di un insediamento dismesso così come meglio precisato dall'art.32 c.1a così come integrato dalla variante.

9. Norme di attuazione del PII di via Como in variante al PGT

Il nuovo assetto urbanistico deve essere completato dal progetto del verde in attuazione di quanto disposto dall'art.24-NTA-PGT che recita:

- 1- *In tutti i progetti di nuove costruzioni di tipo residenziale si dovrà includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una parte della superficie del lotto a formare una fascia di salvaguardia ambientale lungo il perimetro.*
- 2- *La sistemazione del terreno non dovrà comportare la creazione di "collina artificiale" e, verso i confini, si dovrà sistemare il terreno in cui avviene l'intervento in modo tale che rimanga la situazione "de quo" ed ancora il raccordo tra il terreno sistemato ed il terreno confinante avvenga ad una distanza minima di ml. 1,50 da quest'ultimo.*
- 3- *Nella sistemazione del terreno (Art.14-NTA-PGT vigente) deve essere promossa la conservazione delle eventuali emergenze geomorfologiche ed in generale devono essere escluse tutte le trasformazioni che alterino la morfologia e la consistenza dell'ambito territoriale di pertinenza.*

Nella sistemazione del terreno devono essere salvaguardati i tre elementi costitutivi dell'habitat della ZSC -Lago di Montorfano se ed in quanto presenti nell'area dell'intervento: esclusi i boschi rimangono le aree piantumate da riqualificare come sopra e le acque stagnanti

3-La copertura piana è ammessa, così come consentito dalla DGR IX/2727/2011, se ed in quanto finalizzata a risolvere problemi di percezione degli elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato, come nel caso in specie.

9A. CONDIZIONI D'OBBLIGO

Risultano prescrittive le seguenti condizioni d'obbligo nn.2, 3, 4, 5, 6 di cui al modulo di screening:

2. per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività **non saranno realizzate nuove strade temporanee** tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti;
3. **per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone** di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
4. **al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi** (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
5. **il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat** (All.1 Dir. Habitat) e/o

habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);

6. **nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio** per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, **si sosponderanno immediatamente i lavori** e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze.

Si suggeriscono inoltre ad integrazione delle integrazioni d'obbligo di cui in precedenza, le condizioni d'obbligo nn.9, 12, 13, 14, 36, 37, 39 e 41:

EVENTUALI CONDIZIONI D'OBBLIGO PER CANTIERISTICA

9. saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione
12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);
13. nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiutisolidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;
14. si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;

EVENTUALI CONDIZIONI D'OBBLIGO PER OPERE EDILI

36. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

EVENTUALI CONDIZIONI D'OBBLIGO PER VARIANTI PUNTUALI AL PGT

39. sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, saranno riqualficate le aree di ecotono;
41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;

10. **SIC**

Premesso che

- l'intervento di cui alla variante parziale del DdP/PGT vigente di via Como, si colloca all'esterno del limite SIC ed all'interno della sua area di riferimento,

Premesso ancora che

- l'art.26-NB.2-NTA-PGT recita che:

...2- Analogamente qualora le schede degli A.T. allegate alle presenti norme e/o la descrizione di ciascun A.T. di cui all'art. 29 non propongano uno schema insediativo o il P.A. dell'A.T. dovesse modificare quello proposto, occorrerà valutare se gli effetti sull'ambiente

provocati dallo schema insediativo proposto o dalle modifiche apportate, richiedano l'assoggettamento o meno dell'A.T. ad ulteriori valutazioni anche solo limitatamente allo schema insediativo proposto o variato.

Tutto ciò premesso

la norma consente nel caso specifico dell'ex AT B/SU2 che propone uno schema planivolumetrico, di modificarlo assoggettando il nuovo planivolumetrico del nuovo ATC6 alla verifica di assoggettabilità a VAS

- Il Rapporto Ambientale-parte seconda del PGT vigente in merito all'ambito ex B/SU2 recita:

La previsione urbanistica interessa la ristrutturazione urbanistica di un comparto edificato ,ex tipografia Cesare Nani, oggi dismesso. L'ambito ove è inserita l'edificazione è particolarmente sensibile poiché posto in continuità con il centro storico di Montorfano , all'interno del SIC ed in prossimità del Lago. Il P.G.T. prevede la trasformazione del contesto in parte in zona residenziale ed in parte in zona di servizi con la creazione di una piazza con la formazione di un cono di visuale verso il lago di Montorfano e dei collegamenti pedonali con il centro storico. La Valutazione Ambientale Strategica reputa l'intervento compatibile poiché vi è una sostituzione edilizia di un edificio produttivo ed incompatibile con il contesto ambientale circostante e pertanto migliorativo rispetto all'esistente. Dato atto che l'intervento dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza sul SIC ai fini della verifica degli interventi rispetto agli habitat ed agli ecosistemi presenti, un ulteriore aspetto che deve essere garantito è la redazione di un piano di bonifica delle aree al fine della riqualificazione ambientale dell'ambito con destinazione industriale. Un ulteriore aspetto che rileva una particolare sensibilità è l'allocazione dei nuovi volumi e la composizione architettonica degli edifici che dovrà ben integrarsi rispetto al paesaggio oltre che preservare le visuali dalla via Roma verso il Lago e viceversa dal Lago verso il contesto urbanizzato consolidato. Si valuta pertanto l'intervento sostenibile con le attenzioni da porre in essere in precedenza descritte.

In considerazione dell'elevata sensibilità paesistica del comparto, al fine della sostenibilità degli interventi deve essere garantita un adeguato inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto ambientale circostante.

L.R. n°4 del 13 marzo 2012, art. 13 – Assoggettamento del Piano Attuativo a VAS a seguito di approvazione del PGT

Qualora la scheda dell'ambito di trasformazione allegata alle norme e/o la descrizione di ciascun A.T. di cui all'art. 29 non propongano uno schema insediativo o il P.A. dell'A.T. dovesse modificare quello proposto, occorrerà valutare se gli effetti sull'ambiente provocati dallo schema insediativo proposto o dalle modifiche apportate, richiederanno l'assoggettamento o meno dell'AT ad ulteriori valutazioni anche solo limitatamente allo schema insediativo proposto o variato

- L'Art.29-NTA-DdP recita:

B/SU2 - Ambito di Via Como

L'Ambito B/SU2 ricade nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C.

L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo dei 300 metri dai laghi di cui al D. Lgs n°. 42/2004 - art. 142.b e dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 – art. 136.d.

L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo compreso tra la via Como ed il perimetro del S.I.C. e sarà pertanto sottoposto al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle presenti norme. L'insediamento previsto sarà a destinazione mista residenziale (max 70%) e servizi (min. 30%) e si organizzerà a formare spazi urbani di aggregazione e socializzazione, sotto forma di piazze aperte sul lago e su Via Como, possibilmente distinte, eventualmente utilizzando le

tipologie di lavoro più significative per la memoria e l'immagine storica di Montorfano. L'intervento dovrà realizzare una connessione diretta e protetta dell'Ambito di Trasformazione con il centro storico di Montorfano in connessione con i percorsi ciclopeditoni esistenti.

L'intervento è sottoposto alle procedure di Valutazione d'Incidenza Comunitaria (V.I.C.) di cui all'art. 22 delle presenti norme e dovrà salvaguardare un cono ottico verso il lago passante per l'edificio (porticato e/o cortile se ed in quanto previsti).

L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 2 e marginale classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione dell'A.T. è subordinata al completo adempimento agli obblighi derivanti dalle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue n°.101 del 23 maggio 2005, rilasciata dalla Provincia di Como al Comune di Montorfano alle prescrizioni conseguenti alla ridefinizione della zona di rispetto da geometrica a temporale (Isocrona 60 giorni) nel frattempo approvata per il pozzo di Via Molino.

Al fine di un adeguato inserimento paesaggistico degli interventi, occorre predisporre uno specifico Studio di Incidenza per sottoporre il progetto definitivo ad una specifica valutazione di incidenza, con particolare riferimento all'altezza massima consentita degli edifici, al loro impatto visivo e alle conseguenti opere di mitigazione. Tale valutazione sarà estesa al nuovo carico antropico nel sistema fognario, al fine di evitare sversamenti a lago che rischierebbero di compromettere gli habitat tutelati.

Tutto ciò premesso

in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, si procede alla verifica di assoggettabilità a Valutazione di Incidenza Comunitaria (VIC) secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano in quanto l'intervento proposto è compreso nella fascia dei 300 metri del vincolo paesaggistico dei territori contermini ai laghi tutelati di cui agli artt.19 e 20 della normativa del PPR. Tra le motivazioni che giustificano la verifica della valutazione, emerge la modifica dell'assetto urbanistico e dell'altezza degli edifici di progetto (da due a tre piani) rispetto allo schema insediativo proposto.

11. Dati di progetto

St	mq 2.865,00	da PGT
SL	mq 1.448,82	da PII
V di progetto	mc 4.346,46	da PII (=1,51 mc/mq)
V esistente	mc 11.222,92	da PII

Dimensionamento

N° abitanti	3.050	da PGT
V di progetto	mc 37.227,62	da PGT
N° abitanti al 2023	-(3.050-2.511 abitanti residenti al 2023=)	-539 abitanti
Minore fabbisogno abitativo	-(539x120mc/ab=)	-64.689 mc
Fabbisogno per il raggiungimento di 3.050 abitanti	(64.689 – 37.227=)	27.462,37 mc
Verifica	PII viale Brianza - PII di via Como (7.193,17 + 4.346,46=)	11.539,63 < 27.462,37 mc
Sottraendolo al	volume da PII il volume esistente (115.539,63 - 1.845,00=)	9.694,63 < 27.462,37 mc

Standard

V resid. di PGT	(70% di 1.448,82x3=)	4.346,46 mc
SL servizi di PGT	(30% di 1.448,82=)	434,46 mq
PII calcolo dello standard residenziale		
V resid. di PGT si aggiunge il nuovo V resid.		
(4.346,46 + (434,46x3=1.303,38)=)		5.649,84 mc
Calcolo dello standard residenziale	(5.649,84:120x24=)	1.129,868 mq
Maggior fabbisogno di standard per residenza:	(1.303,38:120x24=)	260 mq
Minor fabbisogno di standard per servizi:		434,46 mq

C- 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

Allegato n.1 - Estratti PGT vigente – PGT variato

DOC. n°. 1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - DOCUMENTO DI PIANO

Art. 6a- URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

...

Prescrizioni particolari

Fognatura

...

E' in particolare prescritta l'ottemperanza delle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue n°.101 del 23 maggio 2005, rilasciata dalla Provincia di Como al Comune di Montorfano, prima dell'avvio della stessa pianificazione attuativa degli A.T. ~~B/SU~~ ~~C~~, F1① e C⑤."

...

Art.22 TUTELA PAESAGGISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

...

VALUTAZIONE D'INCIDENZA COMUNITARIA (V.I.C.)

Circa l'assoggettamento a V.I.C. degli interventi ricadenti nel S.I.C. e nella corrispondente area vasta, come indicato nel Piano di Gestione della Riserva naturale e S.I.C. Lago di Montorfano, con particolare riferimento all'Ambito di trasformazione ATC⑥ ~~B/SU~~ ②, si dispone che lo studio d'Incidenza dell'intervento deve comunque ricomprendere la valutazione dell'incidenza della fase di cantiere sulla fauna (per mortalità diretta, disturbo e/o riduzione dei siti riproduttivi esistenti) nonché l'incidenza dei nuovi carichi insediativi su habitat e specie tutelate dal S.I.C., in termini di rumore, inquinamento luminoso e aggravio del sistema fognario.

Art. 29 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)

...

- A.T. C

...

C ⑥ - A.T. di via Como

L'Ambito ATC6 ricade nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C.

L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo dei 300 metri dai laghi di cui al D. Lgs n°. 42/2004 - art. 142.b e dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 – art. 136.d.

L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo dismesso compreso tra la via Como ed il perimetro del S.I.C. e sarà pertanto sottoposto al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle presenti norme. L'insediamento previsto sarà a destinazione residenziale e si organizzerà a formare una piazza / parcheggio aperta su Via Como ed un tratto di percorso ciclabile lungo il lato dell'insediamento prospiciente la via Como.

Risultano prescrittive le seguenti condizioni d'obbligo nn.2, 3, 4, 5, 6 di cui al modulo di screening:

7. per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti;

8. per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;

9. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito

dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;

10. il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);

11. nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sospenderanno immediatamente i lavori e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze;

Si suggeriscono inoltre ad integrazione delle integrazioni d'obbligo di cui in precedenza, le condizioni d'obbligo nn.9, 12, 13, 14, 36, 37, 39 e 41:

...

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Al fine di verificare che non sussistano incidenze in fase di cantiere e di esercizio, viene richiesto che la progettazione esecutiva sia sottoposta a procedura di valutazione di incidenza VINcA ai sensi della DGR 4488/2021 e s.m.i.:

- A.T. B/SU PER SERVIZI URBANI

~~B/SU ⊕ — Ambito di Via Como~~

~~L'Ambito B/SU ⊕ ricade nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C.~~

~~L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo dei 300 metri dai laghi di cui al D. Lgs n°. 42/2004 — art. 142.b e dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 — art. 136.d.~~

~~L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo compreso tra la via Como ed il perimetro del S.I.C. e sarà pertanto sottoposto al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle presenti norme. L'insediamento previsto sarà a destinazione mista residenziale (max 70%) e servizi (min. 30%) e si organizzerà a formare spazi urbani di aggregazione e socializzazione, sotto forma di piazze aperte sul lago e su Via Como, possibilmente distinte, eventualmente utilizzando le tipologie di lavoro più significative per la memoria e l'immagine storica di Montorfano. L'intervento dovrà realizzare una connessione diretta e protetta dell'Ambito di Trasformazione con il centro storico di Montorfano in connessione con i percorsi ciclopeditoni esistenti.~~

~~L'intervento è sottoposto alle procedure di Valutazione d'Incidenza Comunitaria (V.I.C.) di cui all'art. 22 delle presenti norme e dovrà salvaguardare un cono ottico verso il lago passante per l'edificio (porticato e/o cortile se ed in quanto previsti).~~

~~L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 2 e marginale classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione dell'A.T. è subordinata al completo adempimento agli obblighi derivanti dalle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue n°.101 del 23 maggio 2005, rilasciata dalla Provincia di Como al Comune di Montorfano.~~

~~Al fine di un adeguato inserimento paesaggistico degli interventi, occorre predisporre uno specifico Studio di Incidenza per sottoporre il progetto definitivo ad una specifica valutazione di incidenza, con particolare riferimento all'altezza massima consentita degli edifici, al loro impatto visivo e alle conseguenti opere di mitigazione. Tale valutazione sarà estesa al nuovo carico antropico nel sistema fognario, al fine di evitare sversamenti a lago che rischierebbero di compromettere gli habitat tutelati.~~

...

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Al fine di verificare che non sussistano incidenze in fase di cantiere e di esercizio, viene richiesto che la progettazione esecutiva sia sottoposta a procedura di valutazione di incidenza VINcA ai sensi della DGR 4488/2021 e s.m.i.:

Art. 32- INDICI DI FABBRICABILITA'

...

1) Residenza

- a - Negli Ambiti di Trasformazione C②, C③, ~~e C⑤ e C⑥~~ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice territoriale di pertinenza (Indice territoriale It) da 0,20 mc/mq fino ad un indice massimo di progetto It = 0,30 mc./mq. in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli altri Ambiti di Trasformazione (B/SU) o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di insediamento (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume di cui al successivo capoverso.
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di Slp. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 31B delle presenti norme);
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione ,~~opere di rigenerazione di insediamenti dismessi~~, ecc.), di pari valore.

...

3) Servizi

- a- Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi, edificati e non ancora edificati (B/SU e C/S), attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Indice di Utilizzazione territoriale Ut) da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto Ut = 0,50 mq./mq. o esistente se superiore per il ~~B/SU① e C/S①~~ e fino ad un indice massimo di progetto Ut 0,35 mq./mq. per il B/SU① in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della Slp.);
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior Slp. realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di Slp. di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della Slp. terziaria (art. 31.B delle presenti norme);
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
 - in attuazione dell'art. 51.2 delle N.T.A. del P.d.R..
 - realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riquilificazione.
- b- Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi B/SU① ~~e B/SU②~~, la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa alle condizioni di cui agli artt. 8c, 29, 33 e 49 delle N.T.A. mentre per l'A.T. C/S① la residenza può essere elevata al 50% della Slp di progetto
- c- Nell'Ambito di Trasformazione F1① - Servizi di interesse generale (Casa protetta) la Slp esistente può essere incrementata di mq. 2.260, in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P. in attuazione di uno o più criteri di perequazione/compensazione di cui al precedente punto a.
Una parte dei 2.260 mq di S.l.p. integrativa, deve essere obbligatoriamente utilizzata per il recupero completo del sottotetto esistente della Casa di Riposo, da recuperare senza modifica della sagoma dell'edificio.
Per tale S.l.p. la perequazione è in parte soddisfatta a livello paesaggistico – ambientale dal recupero del sottotetto esistente, con conseguente minor volume costruito ex novo e quindi con minore consumo di suolo.

Art. 33- INDICI URBANISTICI

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie, da confermare o meno

nei P.A., così come prescritto dall'art. 28.4.

1 - Ambiti di Trasformazione

a) Per gli Ambiti di Trasformazione residenziali (C②, C③, C⑤ e C⑥) valgono le seguenti direttive.

Descrizione

Gli Ambiti di Trasformazione C comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all' 8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questi Ambiti di Trasformazione sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola della Previsioni di Piano.

Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a **tre piani fuori terra 7,50 ml.**

Sd = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

...

c) Ambiti di Trasformazione per servizi privati (SU – S)

1) Per gli Ambiti B/SU di ristrutturazione per servizi urbani B/SU ① e ~~B/SU~~②, valgono le prescrizioni di cui agli artt.31, 32 e 49 e le direttive di cui agli artt. 29 e 30 delle presenti norme e le seguenti prescrizioni quando non in contrasto.

ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 29

PGT VIGENTE

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C②	11.640,00	7.928,00			0,20				2.328,00				
					0,30					3.492,00			29,10
F			3.712,00										

C③	22.437,00	15.708,00			0,20				4.487,40				
					0,30					6.731,10			56,09
F			6.729,00										
C⑤	7.185,00				0,20				1.437,00				
		4.010,00			0,30					2.155,50			17,96
F			3.175,00										
B/SU①	4.702,00	4.702,00					0,25				1.175,50		
							0,35					1.645,70	
residenza 70% x Slp2 (1.645,70)										3.455,97			28,80

B/SU②	2.865,00	2.865,00					0,25				716,25		
							0,50					1.432,50	
residenza 70% x Slp2 (1.432,50)										3.008,25			25,07

C/S①	6.930,00	6.930,00					0,25				1.732,50		
							0,50					3.465,00	
residenza 50% x Slp2 (3.465,00)										5.197,50			43,31

F1 esistente	14.729,00	14.729,00									esistente		
F1 ① +	4.515,00	4.515,00									esistente +	2.260,00	
Totale	75.003,00	53.187,00	10.441,00 11.251,76						8.252,40	24.040,32 25.378,52	3.624,25	8.803,20	200,34 225,43

** - Le superfici U1 - U2, ove indicate, sono già comprese nella Superficie Territoriale dei singoli Ambiti e dove non indicate saranno sottratte dalle S.t. in sedi di P.A.

PGT VARIATO

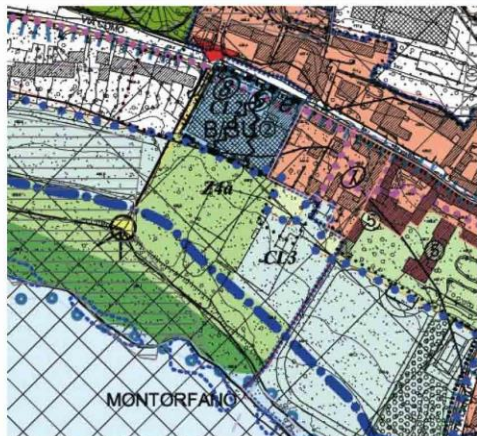
Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C②	11.640,00	7.928,00			0,20				2.328,00				
					0,30					3.492,00			29,10
F			3.712,00										
C③	22.437,00	15.708,00			0,20				4.487,40				
					0,30					6.731,10			56,09
F			6.729,00										
C⑤	7.185,00				0,20				1.437,00				
		4.010,00			0,30					2.155,50			17,96
F			3.175,00										
C⑥	2.865,00		810,76							4.346,46			49,16
B/SU①	4.702,00	4.702,00					0,25				1.175,50		
							0,35					1.645,70	
residenza 70% x Slp2 (1.645,70)										3.455,97			28,80
B/SU②	2.865,00	2.865,00	-	-	-	-	0,25	-	-	-	716,25	-	-
-	-	-	-	-	-	-	0,50	-	-	-	-	1.432,50	-
residenza 70% x Slp2 (1.432,50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.008,25	-	-	25,07
C/S①	6.930,00	6.930,00					0,25				1.732,50		
							0,50					3.465,00	
residenza 50% x Slp2 (3.465,00)										5.197,50			43,31
F1 esistente	14.729,00	14.729,00									esistente		
F1 ① +	4.515,00	4.515,00									esistente +	2.260,00	
Totale	75.003,00	53.187,00	10.441,00 11.251,76						8.252,40	24.040,32 25.378,52	3.624,25	8.803,20	200,34 225,43

** - Le superfici U1 - U2, ove indicate, sono già comprese nella Superficie Territoriale dei singoli Ambiti e dove non indicate saranno sottratte dalle S.t. in sedi di P.A.

PGT VIGENTE

- A.T. B/SU² per servizi urbani - Via Como

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000

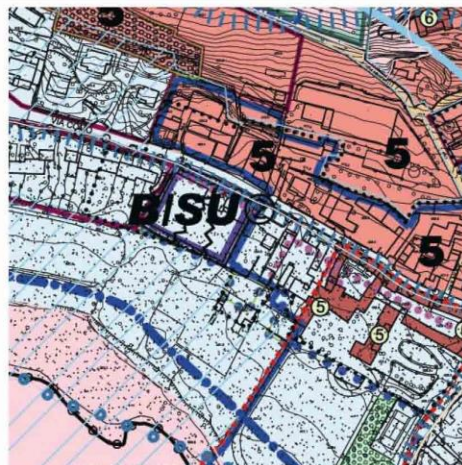


Scala 1: 3.000



Ipotesi planivolumetrica scala 1:1000

All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INSEDIAMENTI PER SERVIZI

B/SU²

B/SU: SUPERFICIE TERRITORIALE

VINCOLO PAESISTICO 300 m - LAGO
(D.Lgs. n. 42/2004, Art. 142 lettera c) ex L. 431/1985)

ESTRATTO E LEGENDA CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

B/SU²

4 BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4

CØ, CØ - classe di SOSTENIBILITA' 5

5 MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5

B/SU²

5 MOLTO BASSA

in presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4)

CØ, CØ, B/SU² C/SØ, DØ

5 MOLTO BASSA - NULLA

in presenza di un vincolo di inedificabilità (Classe di fertilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	m c/m q	m c/m q	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
B/SU ²	2.865,00						0,25				76,25		
residenza 70% x Slp2 (1.432,50)							0,50			3.008,25		1.432,50	25,07
Totale	2.865,00									3.008,25	76,25	1.432,50	

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Interessati dall'Ambito di Trasformazione B/SU²

n° 1 - Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888)

n° 8 - Nuovi ambiti urbani

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Indice di utilizzazione territoriale

Ut di pertinenza Ut = 0,25 mq/mq.

Art. 32 Indice di utilizzazione territoriale

Ut di progetto Ut = 0,50 mq/mq. alle condizioni di cui all'art. 32.3

Art. 33 Indici urbanistici

Indici Ambientali

Art. 35 Piani Attuativi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 delle N.T.A. del P.G.T.)

1) Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888) - (N.T.A. del P.D.R.)

5) Coni ottici

8) Nuovi centri urbani

2) Paesaggio e Rete ecologica

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali

AREA DI VERIFICA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA COMUNITARIA (VIQ)

4) Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali

Percorsi ciclopedonali

VINCOLI

Rete idrografica naturale - D. Lgs. art. 142 lettera b) e c)

Vincolo Paesaggistico - territori contigui al Lago di Montorfano - fasce 300 m - Tavole D1b e Ic - (art. 19, 20 - Normativa - P.P.R.)

AREA DI RIFERIMENTO PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DEGLI INTERVENTI ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA COMUNITARIA (VIQ)

(art. 32 della N.T.A. del Piano di Gestione)

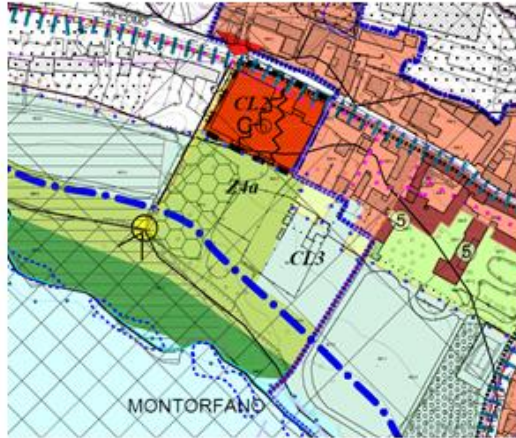
STUDIO GEOLOGICO

GL2 Classe 2 di fertilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4a

PGT VARIATO

- A.T. C@ - residenziale – via Como

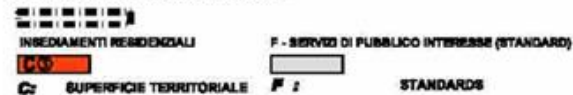
Tav.n°1 – Doc.1B – Previsioni di Piano – scala 1:3000



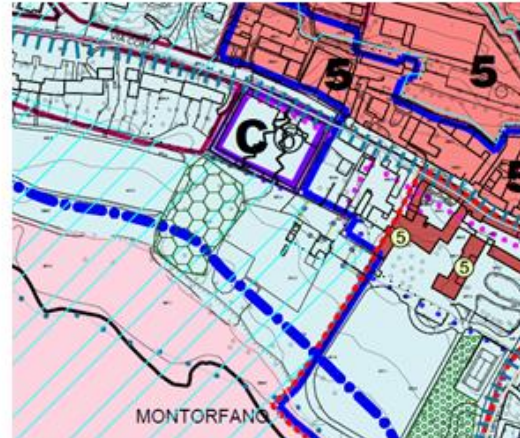
Ipotesi planivolumetrica

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 della N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



All.n°5 – Doc.1B – Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



ESTRATTO E LEGENDA CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE



Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C@	2.865,00			810,76						4.346,46			49,16
Totale	2.865,00			810,76						4.346,46			49,16

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 della N.T.A. del P.G.T.)

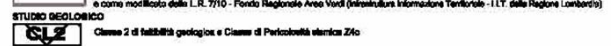
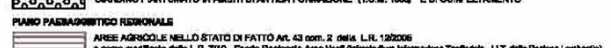
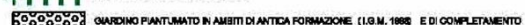
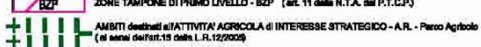
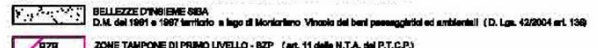
2) Paesaggio e Rete Ecologica

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali

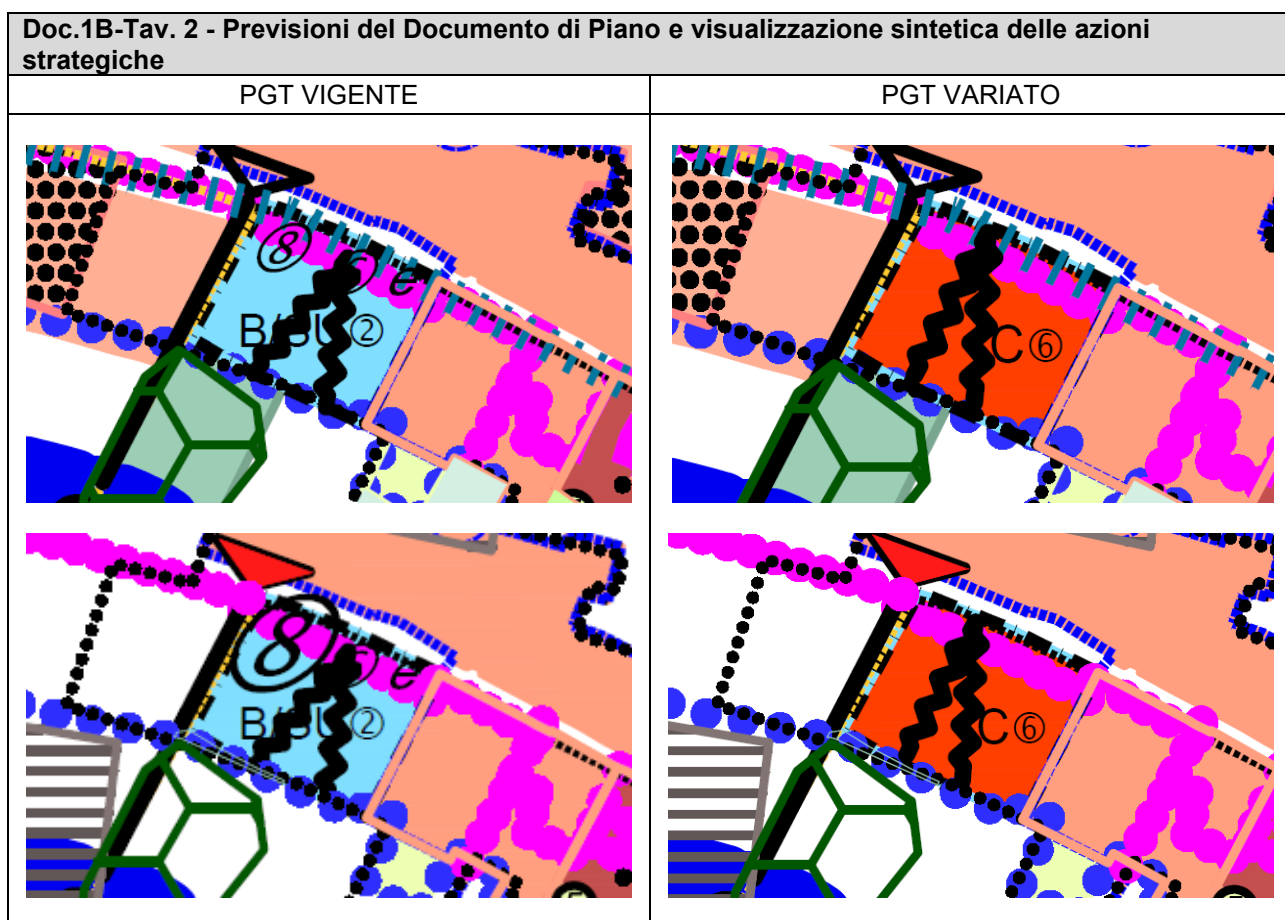
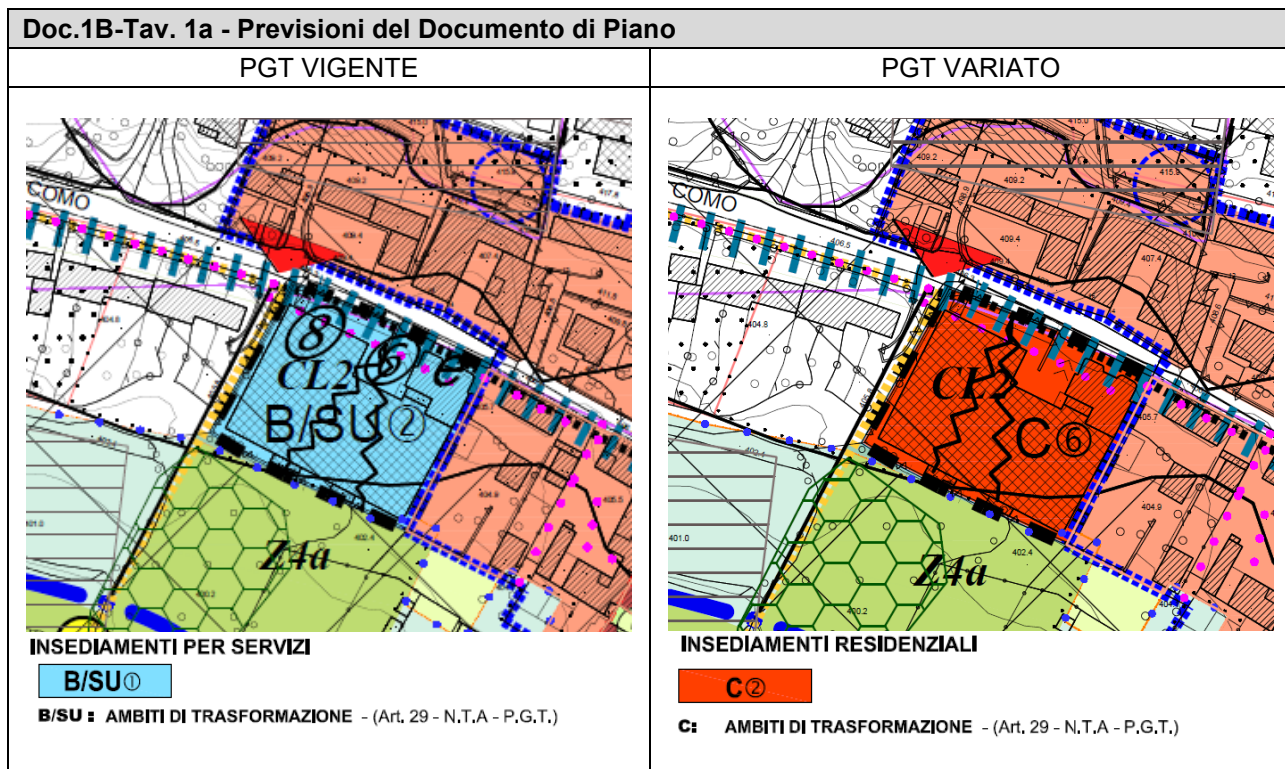


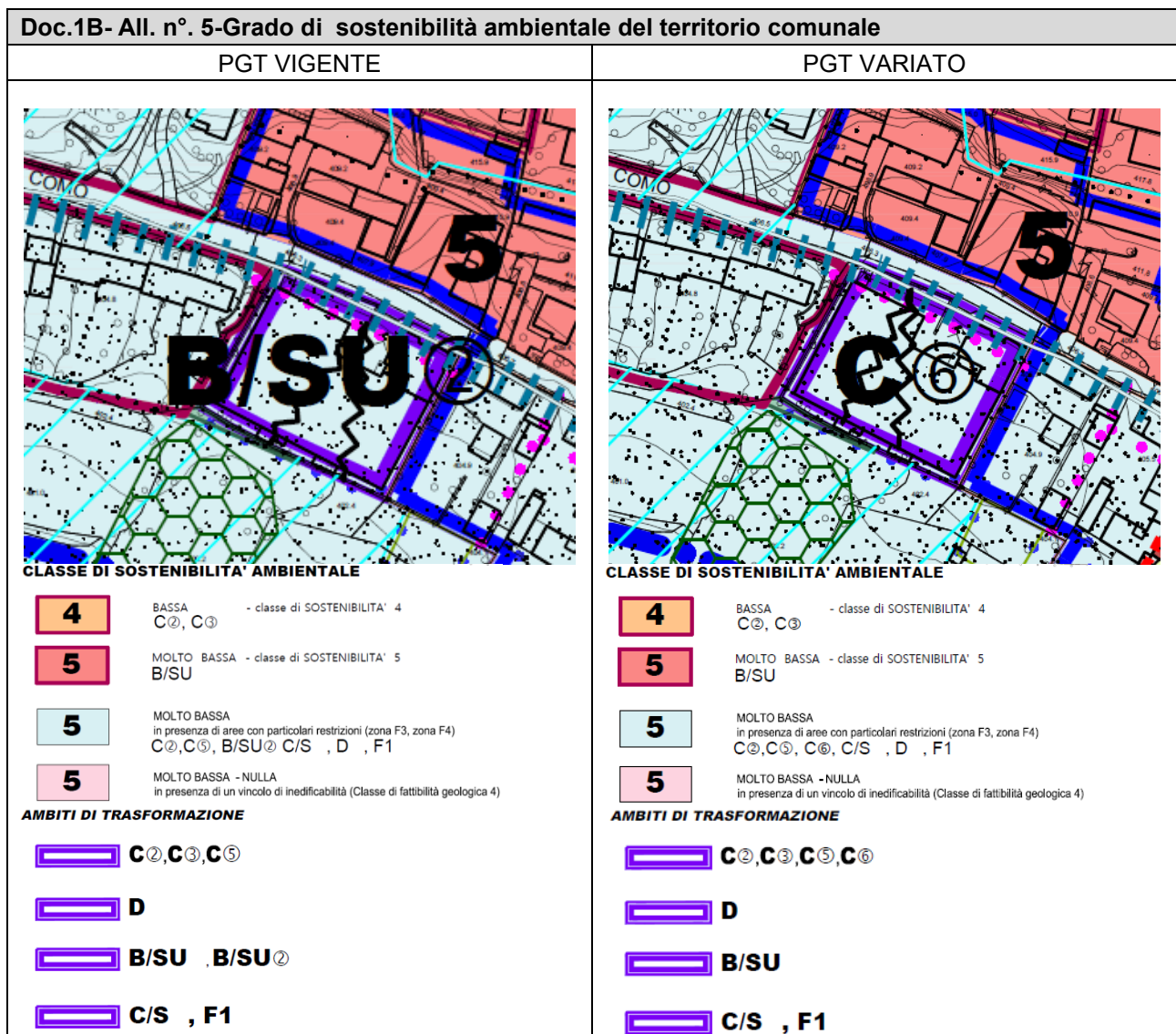
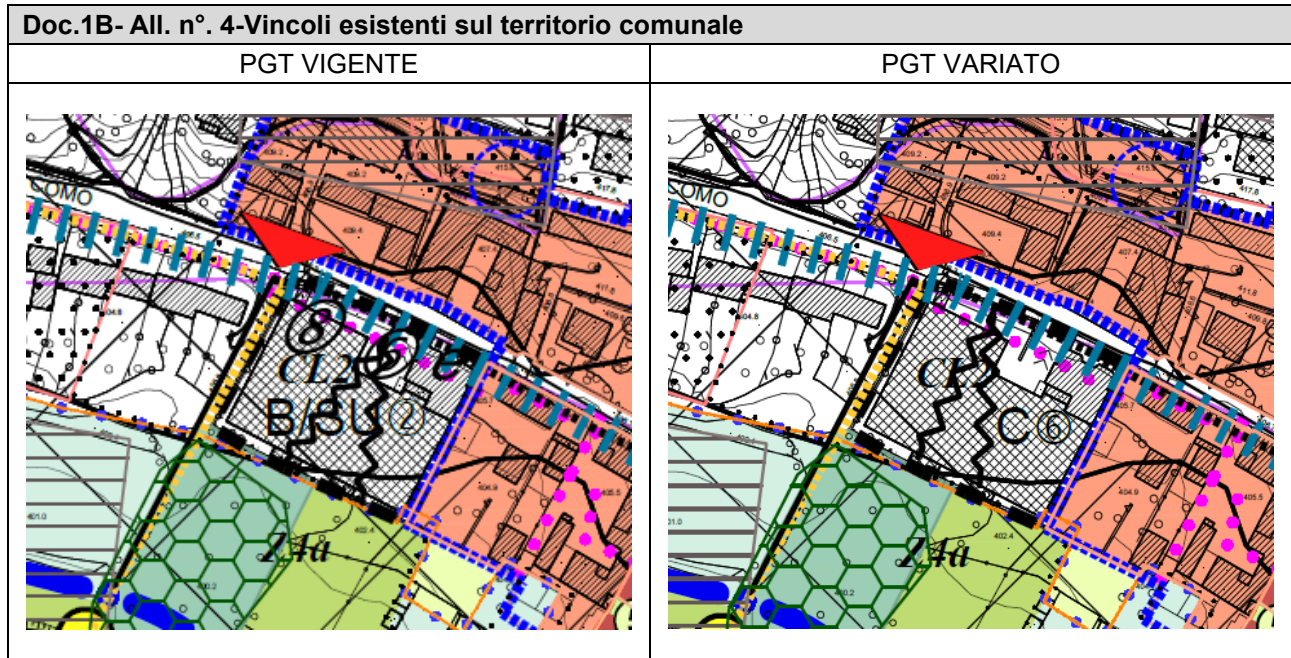
VINCOLI

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



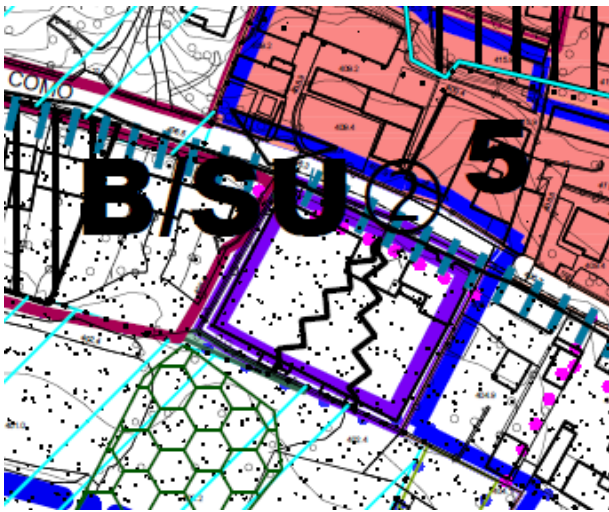
- Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
Interessati dall'Ambito di Trasformazione C@
n° 2 - Paesaggio e Rete Ecologica
- Art. 31 Perseguimento, compensazione e incentivazione urbanistica
Indice di densità territoriale
It di pertinenza It = 0,20 mc./mq.
- Art. 32 Indice di densità territoriale
It di progetto It = 0,30 mc./mq. alle condizioni di cui all'art. 32.1a
- Art. 33 Indici urbanistici
Art. 34 Indici Ambientali
Art. 35 Piani Attuativi

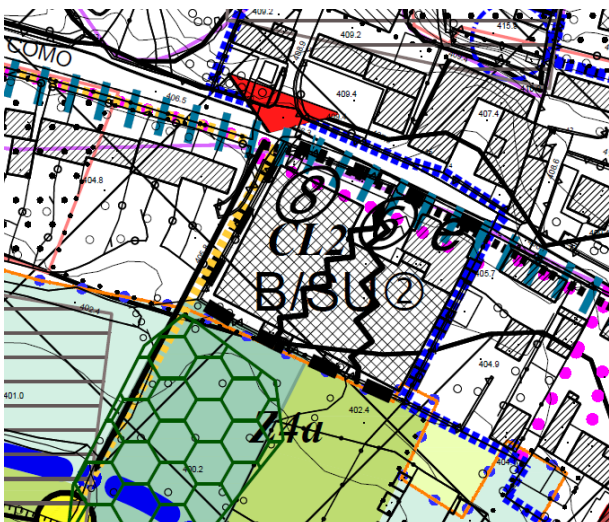
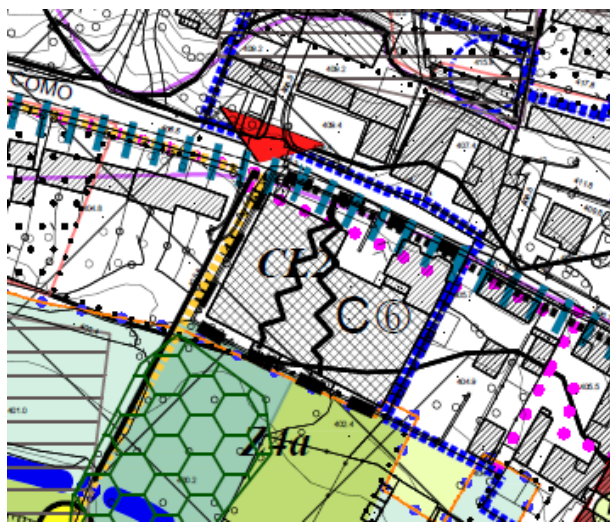




Doc.1B- All. n°. 6-Azioni per la sostenibilità ambientale	
PGT VIGENTE	PGT VARIATO

Doc.1B- All. n°. 7a-Carta dei beni paesaggistici (D.G.R. 2727/2011)	
PGT VIGENTE	PGT VARIATO
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - C 2 C 2,C 3,C 5 - D D - BSU BSU ,BSU 2 - CS CS ,F1	 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - C 2 C 2,C 3,C 5,C 6 - D D - BSU BSU - CS CS ,F1

Doc.1B- All. n°. 7b-Valutazione sintetica della carta dei beni paesaggistici	
PGT VIGENTE	PGT VARIATO
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - C2, C3, C5 - D - B/SU, B/SU² - C/S, F1	 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - C2, C3, C5, C6 - D - B/SU - C/S, F1

Doc.2- All. n°.1-Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali	
PGT VIGENTE	PGT VARIATO
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - C2, C3, C5 - D - B/SU, B/SU² - C/S, F1	 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - C2, C3, C5, C6 - D - B/SU - C/S, F1

Doc.2- All. n°.2- Calcolo aree F (Standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale

PGT VIGENTE

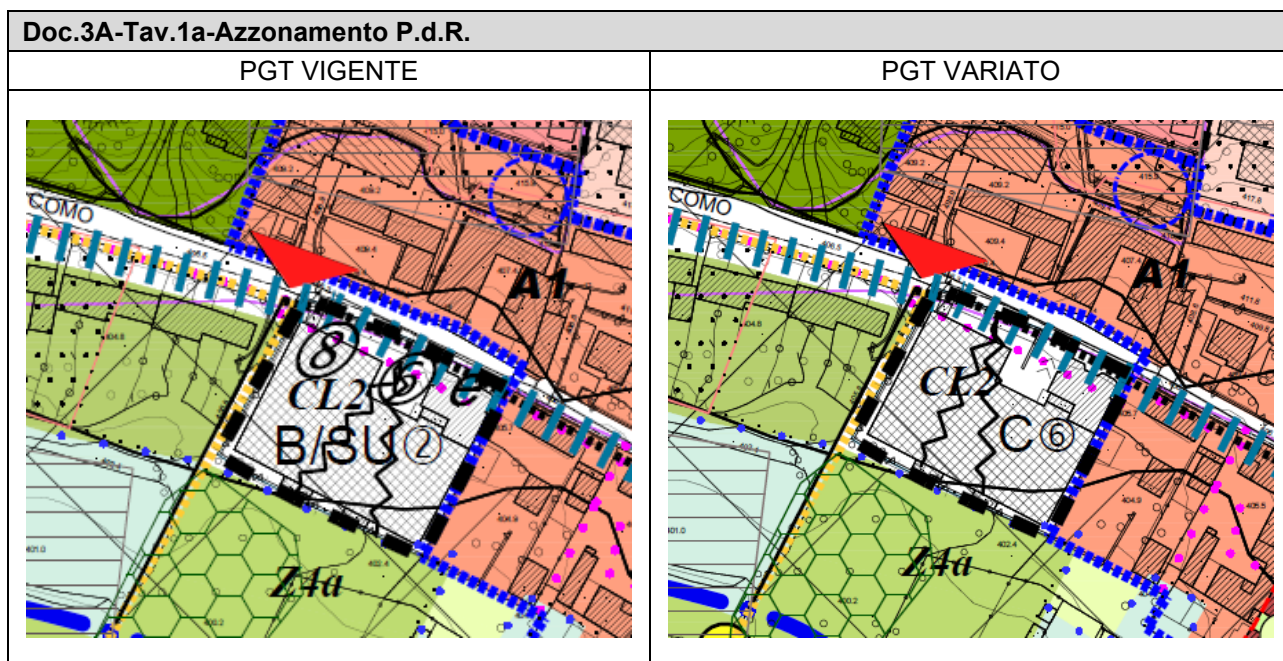
STANDARD DI PROGETTO PREVISTI DAL P.G.T.						Tabella 6a		12/10/2012	
F - STANDARD									
N.	F - Residenziale					Fp - Produttivo		Fs - Servizi	
	Esteno P.A.	Interno P.A.	sigla A.T.			Esteno P.A.	Interno P.A.	Esteno P.A.	Interno P.A.
4								771,00	
10	1.242,00								
18		1.938,56							
19		3.712,00	C②						
20		6.729,00	C③						
21		//							
22		3.044,00	C⑤						
Totale	1.242,00	15.423,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	771,00	0,00
	16.665,56					0,00		771,00	
Totale generale	17.436,56								

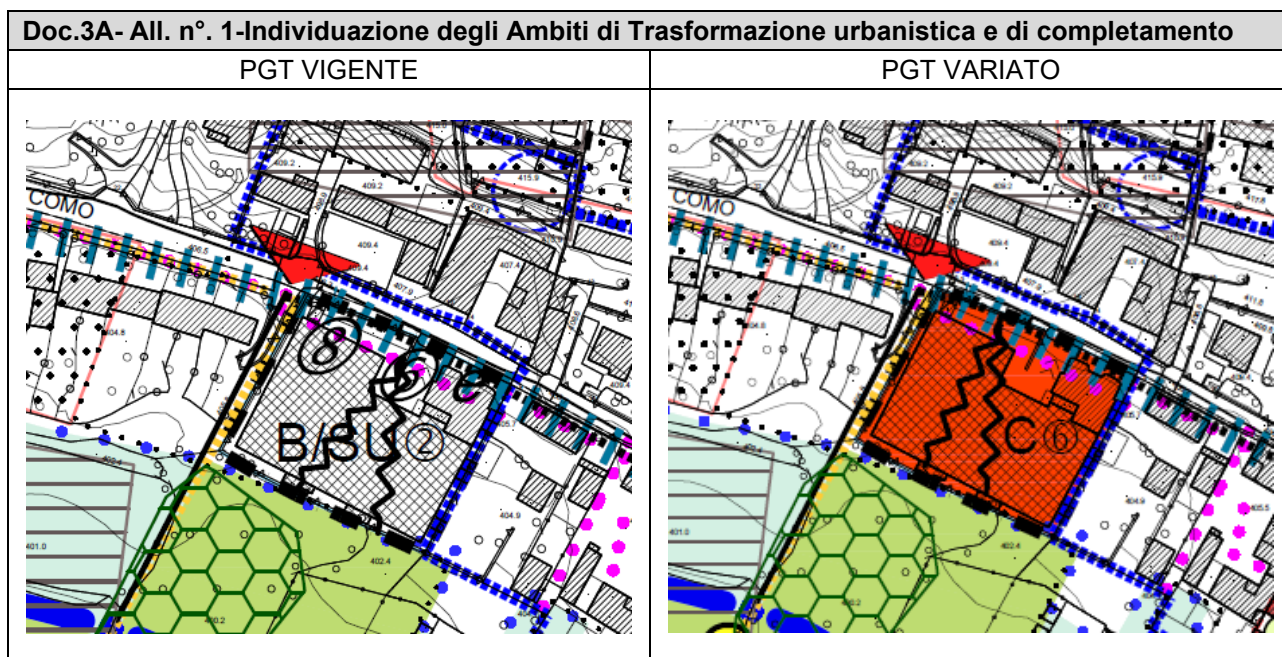
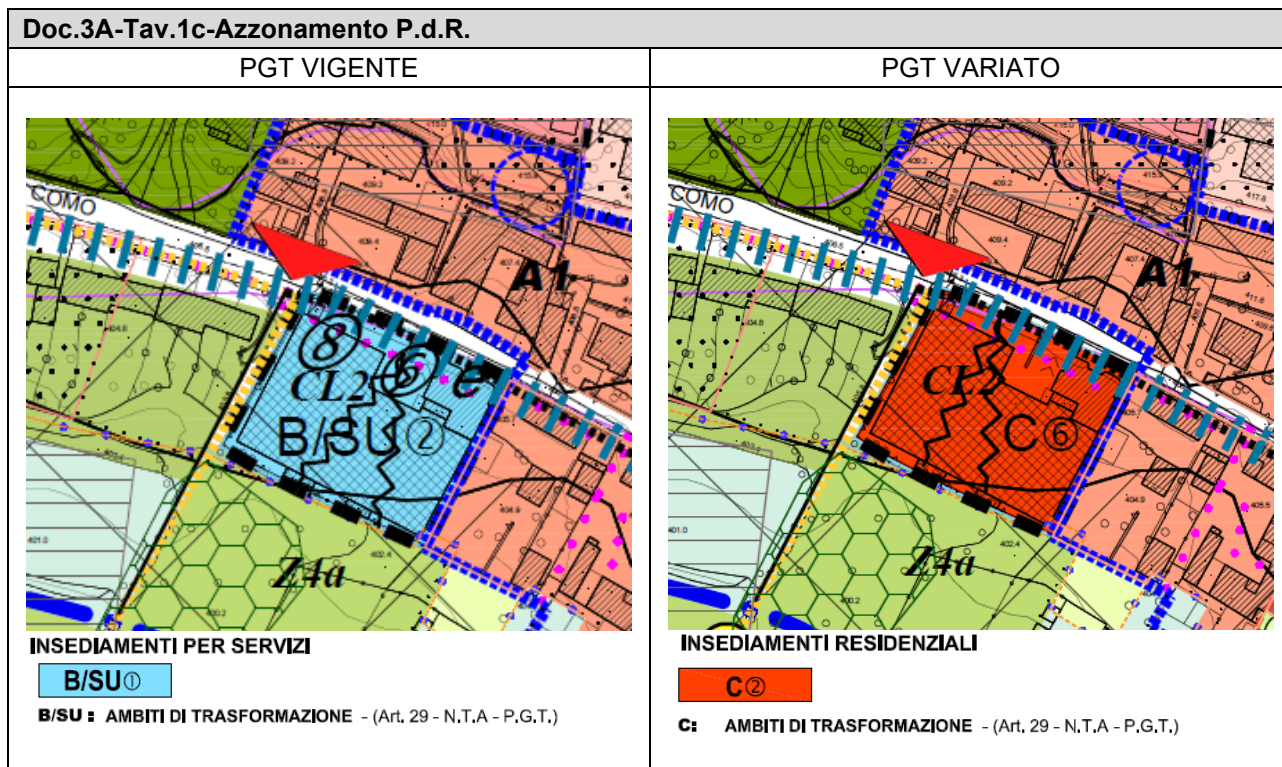
AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO									Tabella 5c	12/10/2012
INSEDIAMENTI PER SERVIZI										
Descrizione	S.f. o S.t.	Uf esistente mq/mq	Uf 0,35 mq/mq	Uf 0,50 mq/mq	Richiesti 100% S.I.p.	Previsti			TOTALE	Differenza
						Individuati graficamente Doc.2 All.1	standard da cedere nei 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.I.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

PGR VARIATO

STANDARD DI PROGETTO PREVISTI DAL P.G.T.							Tabella 6a		30/03/2026	
F - STANDARD										
N.	F - Residenziale					Fp - Produttivo		Fs - Servizi		
	Esteno P.A.	Interno P.A.	sigla A.T.			Esteno P.A.	Interno P.A.	Esteno P.A.	Interno P.A.	
4								771,00		
10	1.242,00									
18		1.938,56								
19		3.712,00	C②							
20		6.729,00	C③							
21		//								
22		3.044,00	C⑤							
		810,76	C⑥							
Totale	1.242,00	16.234,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	771,00	0,00	
	17.476,32					0,00		771,00		
Totale generale	18.247,32									

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO								Tabella 5c		30/03/2026	
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.I.p.	Previsti			TOTALE	Differenza	
						Individuati graficamente Doc.2 All.1	standard da cedere nei 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	2.866,00			1.432,50	1.432,50			746,26			
C/S x 0,50 UF											
Ambiti di trasformazione	6.930,00			3.465,00	3.465,00			1.732,50			
TOTALE PARZIALE	23.565,00	10.210,50	1.851,50	3.465,00	15.527,00	18.322,00	771,00	2.658,25	19.093,00		
Alla capacità insediativa vanno aggiunti 1.600 di S.I.p. : 1,00 mq/mq =											
di cui all'Art.*51 delle N.T.A. del P.d.R.					1.600,00						
					17.127,00				19.093,00	1.966,00	





Doc.3A- All. n° 2- Calcolo della capacità insediativa

PGT VIGENTE

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	It 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

DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE - TAB. 3

15/04/2024

	mq.
RESIDENZIALE A-B-BC-BV e Ambiti di Trasformazione C (esclusa la viabilità)	23,45% 827.905,78
PRODUTTIVO di completamento e ristrutturazione BD per servizi e Ambiti di Trasformazione D (esclusa la viabilità)	2,09% 73.713,53
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)	2,99% 105.488,57
SERVIZI NON COMPUTABILI F1 - Servizi di interesse generale e Ambiti di Trasformazione	7,72% 272.647,10
AGRICOLO, DI TUTELA PAESISTICA, BOSCHI E1-E2-F3-F4	36,27% 1.280.283,47
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	2,54% 89.695,55
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

PGT VARIATO

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE RESIDUA										- TAB. 1		aprile 2026			
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	It 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	2.908,25			
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							2.865,00	810,76		4.346,46					
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	47.302,00	14.426,76	9.904,00	17.677,56	4.702,00	3.455,97	6.930,00	5.197,50	

DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE - TAB. 3

15/04/2024

	mq.
RESIDENZIALE A-B-BC-BV e Ambiti di Trasformazione C (esclusa la viabilità)	23,62% 833.635,78
PRODUTTIVO di completamento e ristrutturazione BD per servizi e Ambiti di Trasformazione D (esclusa la viabilità)	2,09% 73.713,53
SERVIZI COMUNI B/SU per servizi e Ambiti di Trasformazione C/S (esclusa la viabilità)	0,88% 31.170,00
DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD) F (U2 + U1 Parcheggi)	2,99% 105.488,57
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	36,27% 1.280.283,47
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	2,33% 82.128,55
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