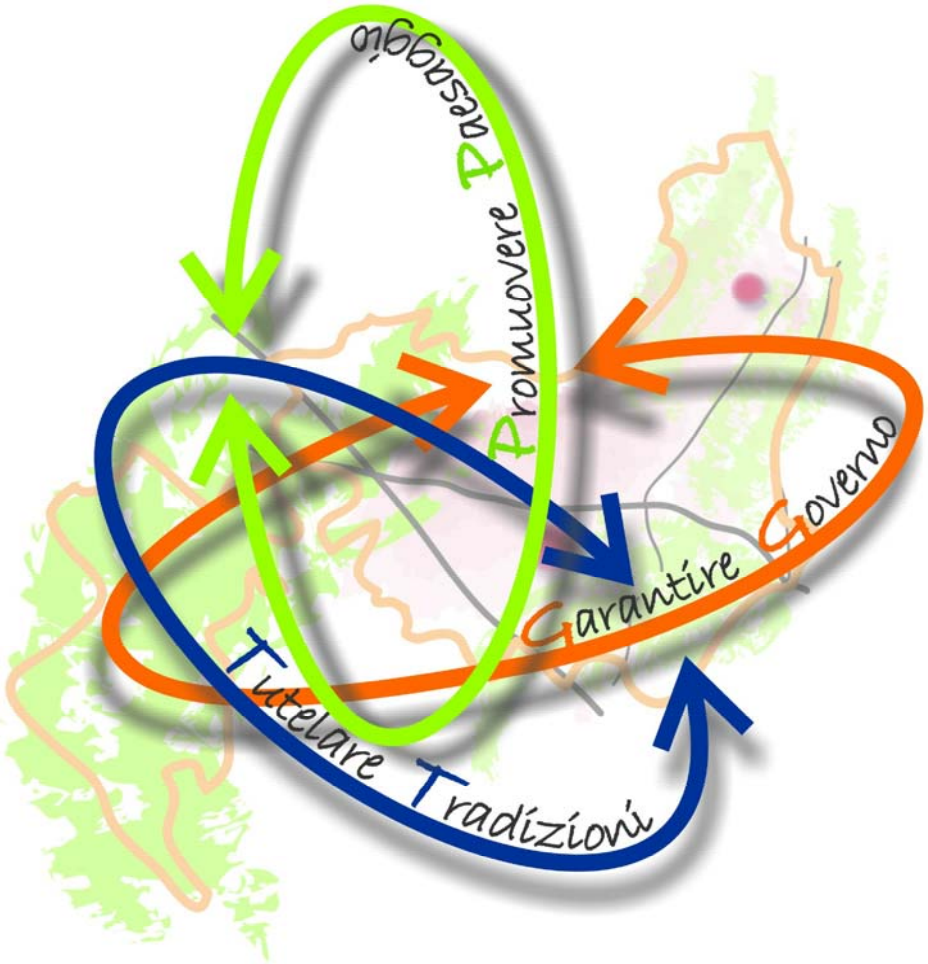
Comune di Orsenigo
Provincia di Como

Licia Viganò
Sindaco
Responsabile Settore Urbanistica

Paola Marzorati
Assessore all'Urbanistica

Elena Bello
Segretario Comunale

Laura Ferrari
coordinatrice Ufficio di Piano e progettista P.G.T.



adozione
delibera C.C. n. 34 del 29.11.2010

approvazione
delibera C.C. n. 16 del 10.05.2011

pubblicazione B.U.R.L.
n. del

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

documento di piano

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

10 MAGGIO 2011

2

Indice

Elaborati costitutivi 5
PARTE I - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO 5
Articolo 1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo 5
Articolo 2. Monitoraggio 5
PARTE II - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE 6
Articolo 3. Perequazione urbanistica ed incentivazione 6
PARTE III - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO 6
Articolo 4. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione 6
Articolo 5. Disciplina ed individuazione degli Ambiti di Trasformazione 7
5.1. Disposizioni generali 7
5.1. Disposizioni specifiche 8
5.1.1. Ambito di Trasformazione "AT1 – Calcio Como" 8
5.1.2. Ambito di Trasformazione "AT2 – via Don Berra" 10
Articolo 6. Condizione di preventiva infrastrutturazione 12

4

Elaborati costitutivi

Il Documento di Piano è costituito da relazioni, disposizioni di attuazione ed elaborati cartografici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche della tavola "DP01. Previsioni di piano" aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli Ambiti di Trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti, costituiscono correzioni di errori materiali.

PARTE I - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Articolo 1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

1.1. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Orsenigo da conseguire, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, mediante operazioni di nuova urbanizzazione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in: a) 249 abitanti da insediare nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; b) 8.250 mq di Slp per impianti produttivi e artigianali, da insediare nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; d) 9.600 mq di Slp per insediamenti terziario commerciali e di servizio alle imprese, da insediare negli Ambiti di Trasformazione.

1.2. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data del 17 settembre 2010. I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non dovranno comunque eccedere le quantità massime complessive sopra definite.

Articolo 2. Monitoraggio

Ogni ventiquattro mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui all'articolo precedente e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la Valutazione Ambientale Strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli Ambiti di Trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato e di completamento. Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli

obiettivi di cui all'articolo precedente in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi. Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.

PARTE II - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

Articolo 3. Perequazione urbanistica ed incentivazione

3.1. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun Ambito di Trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

3.2. I criteri di perequazione urbanistica di cui al precedente punto possono essere utilizzati anche nel Piano delle Regole per gli strumenti attuativi dallo stesso previsti.

3.3. Nel calcolo della volumetria e della superficie lorda di pavimento (Slp) spettante ai singoli lotti non si tiene conto della Slp relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli Ambiti di Trasformazione; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa Slp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata.

3.4. Non sono ammesse, per gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione e nel tessuto urbano consolidato e di completamento, forme di incentivazione.

PARTE III - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

Articolo 4. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

4.1. Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione, riconoscendo per ciascuno di essi una differente vocazione urbanistica in termini di destinazione d'uso prevalente. Ciascun Ambito di Trasformazione è individuato con apposito perimetro e numero nella tavola "DP01. Previsioni di piano".

4.2. Il Documento di Piano definisce per ogni Ambito di Trasformazione obiettivi e criteri di intervento (indici urbanistico-edilizi, vocazioni ammesse e vocazioni escluse, dotazioni territoriali di servizi pubblici o di interesse pubblico).

4.3. Gli indici urbanistico-edilizi indicati per ciascun Ambito di Trasformazione sono definiti in linea di massima; l'edificabilità delle aree soggette a trasformazione sarà conseguente alla effettiva misurazione topografica dei luoghi e al relativo calcolo della superficie territoriale in sede di pianificazione attuativa o programmazione negoziata, laddove verranno articolati, precisati e dettagliati indici urbanistici e modalità di intervento. Gli indici urbanistico-edilizi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 5%, fermo comunque restando il rispetto - nel complesso - degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente articolo 1.

4.4. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo.

Articolo 5. Disciplina ed individuazione degli Ambiti di Trasformazione

5.1. Disposizioni generali

Gli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati dalle disposizioni che seguono.

L'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione indicati dal Documento di Piano, avviene mediante atti di programmazione negoziata nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di intervento del Documento di Piano.

Gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.
Gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione gratuita delle aree per servizi e spazi pubblici e di uso pubblico indicate dal Documento di Piano (che costituiscono la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili). Altre aree, servizi ed attrezzature, aggiuntive rispetto alla dotazione indicata dal Documento di Piano, sono prescritte dalle norme di cui appresso o comunque convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica.

Per le aree destinate a servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, in luogo della cessione in sito e fatta eccezione per le dotazioni obbligatorie indicate per ciascun Ambito di Trasformazione, è consentita la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

Le aree destinate a servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun Ambito di Trasformazione, devono essere dislocate nel

rispetto della consistenza e della fruibilità delle relative aree e delle prescrizioni speciali di ciascun ambito, assicurando in tutti i casi la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici.

In sede di approvazione dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione delle aree per servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

In sede di programmazione negoziata la progettazione relativa a ciascun Ambito di Trasformazione dovrà prestare particolare attenzione:

- al disegno e alla articolazione tra spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico ed aree di concentrazione dell'edificabilità, al fine di ricercare soluzioni morfologiche e progettuali in grado di garantire continuità ed unitarietà al sistema degli spazi collettivi;
- allo studio e alla definizione delle tipologie edilizie ed urbanistiche più idonee e coerenti con il contesto territoriale di riferimento affinchè possano essere favorite soluzioni edilizie di qualità e soluzioni morfologiche tali da dare attuazione ad una significativa integrazione tra spazi pubblici e spazi privati;
- alla definizione di un progetto di paesaggio che favorisca la migliore integrazione delle trasformazioni rispetto al tessuto edificato e al patrimonio delle risorse naturali e paesistiche insite negli spazi aperti che connotano il territorio comunale.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli Ambiti di Trasformazione.

5.1. Disposizioni specifiche

5.1.1. Ambito di Trasformazione "AT1 – Calcio Como"

L'Ambito di Trasformazione riguarda un'area adibita allo svolgimento delle attività sportive del Calcio Como. Intercluso nel tessuto consolidato, l'ambito rappresenta una zona di filtro tra gli insediamenti residenziali e i tessuti produttivi ed artigianali che interessano la fascia di territorio compresa tra via Don Berra e via Fermi.

L'intervento riguarda la riqualificazione del comparto sportivo esistente e la realizzazione di edifici ed attrezzature di servizio allo stesso, finalizzate a potenziare le strutture esistenti e a mantenere in essere le attività sportive che vi si svolgono.

Indici urbanistici

St 29.600 mq

Slp 6.000 mq

I diritti edificatori riferiti all'Ambito di Trasformazione sono calcolati nella misura di 6.000 mq di superficie lorda di pavimento (Slp), pari ad un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,20 mq/mq.

H (max) 8,50 m

Aree di cessione (Ce) 100 % Slp

La trasformazione dovrà assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, da calcolarsi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

A fronte del nuovo insediamento, alla trasformazione compete la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile lungo via Don Berra, al fine di dare completamento ai tracciati esistenti e la riqualificazione di via Fermi (spazi di viabilità e di sosta) e del sistema delle relazioni al contorno.

La quota di cessione potrà essere monetizzata.

La definizione puntuale delle opere e degli interventi da attuare a carico della trasformazione sarà oggetto di programmazione negoziata (P.I.I.).

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

La destinazione d'uso dei diritti edificatori va riferita a funzioni connesse con lo svolgimento dell'attività sportiva della Società (campo di calcio) e con attrezzature private per il tempo libero e la pratica sportiva, comprese foresteria/residenze temporanee destinate esclusivamente agli utenti dei campi da gioco e della società sportiva di gestione e ad attività di somministrazione di alimenti e bevande connesse con la funzione principale.

Sono escluse la destinazione residenziale, le attività del settore produttivo ed artigianale, del settore terziario e del settore ricettivo direzionale e turistico.

Con riferimento alle attività del settore commerciale sono ammesse esclusivamente le attività di somministrazione di alimenti e bevande connesse con la funzione sportiva principale.

Sono escluse altre attività commerciali di vicinato e della media e grande distribuzione.

Criteri di intervento e indicazioni specifiche

L'edificazione della superficie lorda di pavimento ammessa è consentita in luogo degli edifici esistenti (anche conglobando le vecchie strutture nei nuovi edifici).

Trattandosi di un ambito intercluso nel tessuto consolidato, l'intervento dovrà armonizzarsi, dal punto di vista della tipologia edilizia e della morfologia degli spazi, con le caratteristiche specifiche del luogo della trasformazione senza, dunque, comprometterne l'identità con il ricorso a forme, materiali e colori impropri.

A fronte del nuovo insediamento la trasformazione dovrà assicurare l'attuazione degli interventi relativi al percorso pedonale e ciclabile da realizzarsi lungo via Don Berra con arretramento della recinzione di proprietà, al fine di dare completamento al sistema delle connessioni pedonali e ciclabili esistenti a lato della strada stessa.

La trasformazione dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione di via Fermi, dove dovranno trovare realizzazione i nuovi accessi all'area oggetto di trasformazione, e al miglioramento del sistema delle relazioni al contorno.

In sede di programmazione negoziata, l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di convenzionare l'accesso ad una parte delle nuove strutture sportive previste da parte dei residenti, al fine di garantire sul territorio un'offerta consona e differenziata di luoghi ed attrezzature per la pratica sportiva.

A completare l'intervento sotto il profilo della qualità paesistica ed ambientale, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di idonee fasce di mitigazione a verde con specie arboree e arbustive autoctone, al fine di garantirne un migliore inserimento ecologico e paesistico dell'intervento.

5.1.2. Ambito di Trasformazione "AT2 – via Don Berra"

L'Ambito di Trasformazione interessa l'area edificata avente destinazione produttiva ed artigianale, collocata lungo via Don Berra e direttamente prospiciente l'ambito del Calcio Como. La dismissione di parte dei fabbricati che avrà luogo nei prossimi anni, unitamente ad una condizione di sottoutilizzo di alcuni edifici esistenti, inducono a ragionare in termini di recupero e trasformazione dell'area, finalizzando l'intervento alla riqualificazione complessiva del tessuto produttivo ed artigianale.

Obiettivo principale dell'intervento di trasformazione è quello di realizzare un polo di servizi alle imprese e alle persone, privati e pubblici, che per qualità e configurazione degli spazi venga a costituire una centralità significativa all'interno del tessuto locale.

Nello specifico degli indirizzi e delle destinazioni che il piano prefigura per questo ambito occorre evidenziare l'opportuna compresenza di attività economiche e di attività di servizio alle imprese e agli addetti, affinché la trasformazione possa raggiungere il giusto equilibrio in termini di valorizzazione patrimoniale e di benefici di interesse pubblico.

Indici urbanistici

St 12.000 mq

Slp 9.600 mq

I diritti edificatori riferiti all'Ambito di Trasformazione sono calcolati nella misura di 9.600 mq di superficie lorda di pavimento (Slp), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,80 mq/mq.

L'Ambito di Trasformazione può trovare attuazione anche per comparti successivi in ragione delle diverse proprietà e dei differenti processi di dismissione e/o sottoutilizzo delle aree e degli immobili esistenti, purché venga garantito il disegno unitario degli accessi e delle necessarie dotazioni di spazi per la sosta che consentano una visione d'insieme dell'intero ambito oggetto di trasformazione.

Nell'eventualità che l'Ambito di Trasformazione venga attuato per singoli comparti, sono fatti salvi i diritti edificatori complessivi, gli obblighi e le modalità attuative connesse. La ripartizione delle relative quote dovrà essere calcolata in misura proporzionale all'estensione dei diversi comparti ed in ragione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,8 mq/mq.

H (max) 10,00 m

Aree di cessione (Ce) 25 % Slp

La trasformazione dovrà assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, da calcolarsi nella misura del 25 % della superficie lorda di pavimento.

Va precisato che la quota di cessione prevista potrà essere monetizzata, fatta eccezione per le aree necessarie alla dotazione di parcheggi pubblici.

La definizione puntuale delle opere e degli interventi da attuare a carico della trasformazione sarà oggetto di programmazione negoziata (P.I.I.).

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

La destinazione d'uso dei diritti edificatori si riferisce a funzioni terziario commerciali e di servizio alle imprese e agli insediamenti produttivi ed artigianali da intendersi, a titolo esemplificativo, quali: punti di accesso ai servizi della Camera di Commercio, delle Associazioni e delle Istituzioni competenti; sedi locali di associazioni di categoria; spazi per incontri, manifestazioni ed esposizioni connesse al sistema produttivo locale e sovralocale; spazi per incubatori di nuove iniziative imprenditoriali; spazi per la formazione professionale; banche etiche; agenzie di lavoro; asili nido aziendali; servizi di ristorazione per le aziende.

È ammesso l'insediamento di funzioni commerciali della media distribuzione esclusivamente riferite al settore non alimentare e nella misura massima di 600 mq di superficie di vendita, prioritariamente destinata ad attività commerciali connesse al comparto produttivo ed artigianale.

Sono escluse le destinazioni residenziali, le attività del settore produttivo ed artigianale, le attività commerciali della grande distribuzione e le attività del settore ricettivo direzionale e turistico.

Criteri di intervento e indicazioni specifiche

Le potenzialità edificatorie potranno essere dislocate all'interno dell'intera superficie dell'ambito, fatti salvi gli spazi da destinare alla viabilità di accesso al lotto e alla necessaria dotazione di parcheggi pubblici.

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto produttivo esistente e visivamente percepibile dal tessuto residenziale consolidato, l'intervento dovrà armonizzarsi, dal punto di vista delle tipologie e della morfologia degli spazi, con le caratteristiche specifiche del luogo della trasformazione e con le funzioni che in esso andranno ad insediarsi.

Con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati, l'intervento dovrà rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno.

L'Ambito di Trasformazione dovrà assicurare l'effettiva realizzazione di spazi ed attività di servizio alle imprese e agli addetti, privilegiando in primo luogo l'individuazione di servizi per la prima infanzia (asilo nido) e di servizi per la ristorazione, entrambi prioritariamente al servizio degli addetti e delle imprese radicate sul territorio ma necessariamente aperti ad accogliere e a soddisfare anche la domanda dei residenti.

Nella quota di cessione non entrano a far parte i servizi per le attività e gli addetti appena indicati. Con riferimento ai servizi per la prima infanzia il piano prevede che questi ultimi debbano rimanere in proprietà al soggetto attuatore, mentre la gestione possa essere demandata ad una partnership pubblico-privato che consenta di garantire l'accesso al servizio anche da parte delle famiglie residenti.

A completare l'intervento sotto il profilo della qualità paesistica ed ambientale, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di idonee fasce di mitigazione a verde con specie arboree e arbustive autoctone, al fine di garantirne un migliore inserimento ecologico e paesistico dell'intervento.

La realizzazione di idonee fasce di mitigazione deve altresì garantire la riduzione degli impatti negativi imputabili alla prossimità con il tessuto produttivo ed artigianale.

Articolo 6. Condizione di preventiva infrastrutturazione

La realizzazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla condizione sospensiva della previa approvazione del progetto esecutivo e della cantierizzazione (intesa come occupazione delle aree ed avvio dei lavori in termini continuativi), da parte degli enti competenti o soggetti privati promotori proponenti, delle infrastrutture viarie, dei sottoservizi tecnologici e delle reti di rispettiva pertinenza.