COMUNE DI

Senna Comasco

PROVINCIA DI COMO

VARIANTE GENERALE AL P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO : IL PROGETTO

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI - PUGSS : IL PROGETTO

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

adozione delibera	C. C. n°	del	.2017
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2018

il tecnico	il sindaco	il Segretario generale - res. Uff. Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente Autorità Competente V.A.S.	resp. Area Tecnica Autorità Procedente V.A.S.
dott. Arch. Marielena Sgroi	sig. Francesca Curtale	dott. Domenico Esposito	arch. Luciano Arcellaschi

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1 La strumentazione urbanistica vigente e le motivazioni della variante

Il comune di Senna Comasco è dotato di Piano del Governo del Territorio composto dei tre atti costituitivi previsti dai disposti normativi e regolamentari di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.: Documento di Piano – Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Il vigente Piano del Governo del Territorio, risale a oltre un decenni fa e necessita di una revisione generale al fine del recepimento dei contenuti propri dei piani sovraordinati e di settore per quanto attiene sia gli indirizzi che i contenuti ed in particolare il Piano Territoriale Regionale di cui è in corso l'aggiornamento alla L.R. 31/2014 e Piano Paesistico Regionale nella sua revisione del Piano Paesistico 2017, Il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica; il Piano Territoriale Provinciale ed il vigente Piano di Indirizzo Forestale.

Un ulteriore riferimento importante per la costruzione del quadro conoscitivo sono gli elemento caratterizzanti la rete ecologica Regionale e della rete ecologica Provinciale, oltre al fatto che il comune è interessato dalla presenza dal Sito di interesse comunitario della Palude di Albate (SIC).

E' stato effettuato il monitoraggio del vigente Piano del Governo del Territorio ed è stata aggiornata la base cartografica con l'inserimento degli interventi di nuova realizzazione e la viabilità sovralocale di collegamento Albate – Cantu' ed il conseguente adeguamento della delimitazione del Tessuto Urbano Consolidato.

La variante urbanistica recepisce le previsioni contenute nello studio geologico comunale così come confrontate con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Unitamente alla variante generale al P.G.T. si è provveduto ad effettuare l'aggiornamento dello studio acustico comunale.

Vi è stata inoltre l'opportunità di rilevare la maggiore criticità della pianificazione urbanistica vigente consistente nella non attuazione degli ambiti previsti nella frazione di Navedano e di altri comparti ubicati in ambiti territoriali, dei quali alcuni rilevano un elevato significato e valore ambientale.

Il Piano dei Servizi sarà integrato dal Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo, nel quale verranno rappresentate le reti dei sotto servizi esistenti e messi in rilievo i punti ove si rileva l'esigenza di integrazione e/o realizzazioni di nuove reti.

E' stata effettuata una indagine sull'attuazione del Piano dei Servizi al fine di verificare lo stato di attuazione e la consistenza delle proprietà comunali esistenti che sono state riportate in apposite schedature.

Sono stati effettuati dei puntuali rilievi del territorio comunale di ordine ricognitivo al fine di avere cognizione della qualificazione dei contesti sia appartenenti al tessuto urbano consolidato ed afferenti all'edificazione esistente sia per quanto attiene gli ambienti di valore paesistico ed ambientale.

Uno studio puntuale ha interessato i nuclei storici e le cascine, in relazione a quanto rappresentato nelle soglie storiche delle mappe del Catasto Teresiano, Cessato e Cessato aggiornamenti, così come confrontato con rilievi di dettaglio in loco e funzionali alla stesura di una pianificazione puntuale atta a regolamentare gli interventi negli ambiti storici.

I sopralluoghi effettuati hanno consentito di meglio definire le peculiarità che differenziano il costruito esistente in coerenza con le proprie caratterizzazioni di cui un esempio sono gli ambiti con densità molto elevata, derivante dall'attuazione di piani attuativi, il sistema dell'edificazione piu' rada di edificio con giardino pertinenziale e la residenza di ville con giardino.

Una particolare attenzione è stata rivolta ad individuare i contesti con vocazione industriale, gli ambiti con destinazione commerciale ed i contesti con destinazione mista, nonché le aree che si pongono in contrasto con i contesti circostanti con funzioni residenziali e gli ambiti industriali dismessi interne al tessuto urbano consolidato.

Le previsioni contenute nel vigente Documento di Piano sono state in parte attuate e completate, non vi sono previsioni in fase di attuazione presentate al comune ai sensi della L.R. 31/2014.

1.2 Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" così come modificata dalla L.R. 16/2017

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata dalla Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la "rigenerazione urbana" ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante sostanziale al Piano Territoriale Regionale e successivamente alla L.R. 12/2005 e s.m.i. inerisce alla volontà di introdurre dei criteri per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obbiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinchè, nell'ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente.

L.R. 31/2014

Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 "Modifiche all'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)" pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l'art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell'ambito del regime transitorio di "*approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*"

La variante urbanistica al vigente piano del governo del territorio, declinerà al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari, così come già riportato negli indirizzi strategici , le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo, la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi, nonché la rivalutazione degli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano, che non hanno trovato una concreta attuazione o che rilevano delle significative criticità di attuazione, nell'ambito del bilancio ecologico con riduzione di consumo di suolo.

Nella definizione delle schede normative degli ambiti di trasformazione e/o del Documento di Piano e/o delle schede normative dei Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole saranno inoltre rivisti i criteri di compensazione e perequazione al fine di renderli coerenti alla situazione economica contemporanea e rispondere alle esigenze della popolazione.

"Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1 In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:
…omissis ….
e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano."

Un approfondimento interessante, indicato dal nuovo disposto normativo, al fine di rendere coerenti le modifiche del territorio, è la redazione della carta del Consumo di Suolo.

"… omissis…
k) dopo la lettera e) del comma 1 dell'articolo 10 è aggiunta la seguente: *"e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo. …. Omissis* "

1.3 La definizione del Tessuto urbano consolidato (TUC)

La L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che nella strumentazione urbanistica venga definito il tessuto urbano consolidato (TUC), al fine della successiva individuazione degli ambiti di trasformazione ed espansione.

In relazione agli interventi edificatori che hanno trovato attuazione viene adeguata la delimitazione del tessuto urbano consolidato (TUC)

1.4 La definizione degli ambiti oggetto di variante urbanistica

Vengono di seguito meglio precisati, rispetto ai singoli atti pianificatori gli ambiti che sono stati oggetto della presente variante urbanistica

1.4 a - DOCUMENTO DI PIANO

Gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE previsti nella vigente strumentazione urbanistica vengono in sintesi di seguito riportati rispetto al proprio stato di attuazione ed alle modifiche introdotte dal progetto di variante urbanistica.

ATR1 – ATR2- ATR3 -NAVEDANO
La previsione indicava la realizzazione di un tracciato viario tangenziale a nord di Navedano e la realizzazione di edificazione residenziale.
Il progetto urbanistico di variante rivede strutturalmente il progetto urbanistico come meglio illustrato nella parte introduttiva al progetto urbanistico relativo alle singole schede normative.

ATR4 – residenziale
La previsione è stata attuata ed il comparto consolidato è stato inserito nel tessuto urbano consolidato e regolamentato dal Piano delle Regole.

ATR5– residenziale
La previsione è stata confermata con una riduzione pari al 50% delle volumetrie conferite al comparto e la suddivisione in due ambiti di attuazione in aderenza alle singole proprietà

VDR1 – residenziale
La previsione è stata attuata ed il comparto consolidato è stato inserito nel tessuto urbano consolidato e regolamentato dal Piano delle Regole.

VDR2 – residenziale
La previsione è stata stralciata e riconosciuti i contesti quale aree agricole antropizzate.

VDR3 – residenziale

La previsione è stata stralciata e riconosciuti i contesti quali ambiti boscati, nella qualificazione conferita ai contesti dal Piano di Indirizzo Forestale.

VDR4 – residenziale

La previsione è stata ricondotta allo stato dei luoghi rilevato quale area di pertinenza a giardino di edificio residenziale esistente.

AR3– CASCINA BASSONE

L'ambito è stato stralciato.

La variante urbanistica classifica il nucleo storico la Cascina Bassone in ambito di centro storico, sottoposto a disposti normativi puntuali del Piano delle Regole con le relative modalità d'intervento, mentre l'adiacente area agricola compromessa viene classificata in ambito agricolo antropizzato di cui un apposito disposto normativo nel Piano delle Regole di Riqualificazione Ambientale.

Il progetto di variante urbanistica recepisce gli obbiettivi prioritari contenuti nel Piano Territoriale Regionale relativi al comune di Senna Comasco ed in particolare a nord del territorio comunale il tracciato dell'Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco (tratta Como – Lecco) con la relativa fascia di rispetto ed il potenziamento del Sistema Gottardo: quadruplicamento tratta Chiasso-Monza con la relativa fascia di rispetto.

La definizione della RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP) deriva dalla nuova delimitazione, in coerenza con lo stato dei luoghi del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di completamento, nonché dagli approfondimenti relativi ai contesti agricoli, nella propria caratterizzazione e degli ambiti boscati così come delimitati dal piano di indirizzo forestale.

La qualificazione del territorio in differenti habitat rileva come preponderante la presenza a nord ovest del territorio comunale la presenza della Palude di Albate Sito di Interesse Comunitario (SIC) che definisce nell'ambito del territorio comunale un sistema di connessione fluviale che si identificano nella Roggia Acquanegra che scorre lungo il confine territoriale comunale con Como e Casnate con Bernate e si innesta nella Valle di Senna in prossimità del cimitero e coinvolge i contesti posti a nord dell'abitato di Senna.

Il Rio Acquanegra ha poi delle derivazioni minori del reticolo idrico minore che scorre a sud del territorio comunale a confine con il comune di Cucciago e definisce delle importanti connessioni con la rete ecologica provinciale CAS appartenente al comune contermine.

Le aree agricole appartenenti alla rete ecologica hanno anche un elevato valore da un punto di vista paesistico ed ambientale e si qualificano nella frazione di Navedano come ambiti in prevalenza prativi.

La porzione di territorio posta tra Senna e Navedano e la porzione posta a nord del territorio comunale vede l'alternanza di ambiti agricoli ad ambiti boscati e la presenza di insediamenti agricoli e di cascinali storici.
Si rileva la leggibilità del sistema paesaggistico collinare che costituisce elemento di riferimento nei contenuti paesaggistici del Piano Paesaggistico Regionale e provinciale.
In considerazione dell'elevato valore ambientale e paesaggistico che riveste la maggior parte del territorio comunale sono state individuati i coni di visuali paesaggistici e la maggior parte delle aree agricole preservano il vincolo di inedificabilità ai fini agricoli.
La capacità edificatoria conferita alle aree dalla L.R. 12/2005 può essere utilizzata nei comuni contermini o negli ambiti territoriali, individuate dal piano nelle aree prossime agli insediamenti agricoli esistenti.
La variante generale al P.G.T conferma la previsione di sottoporre i contesti di valore ambientale ad una proposta di Piano Locale di Interesse Sovraccomunale (PLIS) la cui delimitazione è stata meglio indicata, anche in relazione alle restituzioni di aree alla rete ecologica.
Negli ambiti territoriali agricoli è stata rappresentata la sentieristica ed in particolare i collegamenti tra il nucleo di Senna ed il nucleo di Navedano ed i percorsi lungo la Roggia Acquanegra e le sue diverse derivazioni che definiscono importanti collegamenti con la rete ecologica appartenente ai comuni contermini.
Il progetto urbanistico di variante ha principalmente considerato il valore paesistico e naturalistico - ambientale e storico culturale dei contesti valorizzando i contesti di pregio storico architettonico e di valore ambientale che definiscono una immagine significativa rispetto alle visuali ed alle percorrenze sensibili.

1.4b - IL PIANO DELLE REGOLE ED IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano delle Regole ed Il Piano dei Servizi definiscono i criteri di intervento relativi al tessuto urbano consolidato ed al sistema dei servizi comunali e sovralocali.

Il Piano delle Regole detta disposizioni in relazione ai singoli interventi edilizi attraverso le norme tecniche di attuazione, in queste ultime sono inoltre contenuti i dispositivi regolamentari inerenti gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sottoposti a piani di rigenerazione urbana e comparti sottoposti a disposti normativi speciali per la riqualificazione ambientale dei contesti.

Il Piano dei Servizi riconosce i servizi esistenti e fornisce delle indicazioni di tipo previsionale in relazione alle esigenze future, regolamentando i parametri edilizio ed urbanistici e le modalità di intervento.

Il progetto di variante, a seguito dell'analisi dei servizi e delle strutture esistenti ha rilevato ed individuato le opere pubbliche che risultano strategiche rispetto alla viabilità ed ai servizi, sia per la popolazione residente e fluttuante.
I principali interventi di opere pubbliche saranno oggetto di interventi perequativi in contesti convenzionati.

Il tessuto urbano consolidato è ben definito e i diversi comparti residenziali sono dotati dei servizi pubblici necessari alla popolazione quali parcheggio e parco giochi verde.

I servizi pubblici sono ben strutturati sia a Senna che a Navedano con una carenza di un campo da calcio e di una piazza pubblica.

La situazione che definisce criticità è la presenza di due comparti industriali dismessi posti in prossimità delle strutture pubbliche per le quali la variante urbanistica prevede un intervento di rigenerazione urbana ed in prossimità di questi ultimi un compendio industriale che risulta essere critico rispetto all'ambiente residenziale circostante.

2- LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI: LE AZIONI DEL P.G.T. E LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

Il progetto della variante urbanistica coinvolge il DOCUMENTO DI PIANO per quanto concerne il progetto ambientale – paesistico, la rete ecologica comunale ed articola il territorio con un maggior dettaglio e coerenza rispetto allo stato dei luoghi, alle esigenze della popolazione ed al progetto del piano dei servizi comprensivo di piano urbano dei servizi del sottosuolo.

Hanno costituito riferimento iniziale il recepimento dei contenuti, relativi al territorio, della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale di cui è in corso l'aggiornamento alla L.R. 31/2014 e Piano Paesistico Regionale nella sua revisione del Piano Paesistico 2017, Il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica; il Piano Territoriale Provinciale ed il vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF), dal Piano del SIC della Palude di Albate.

Il quadro di riferimento è altresì definito dalla studio geologico comunale, dal Piano Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017), dall'aggiornamento dello studio acustico.

Nella stesura degli indirizzi strategici che hanno costituito la linea guida nella stesura della nuova pianificazione urbanistica sono stati declinati i suddetti contenuti anche tenendo in debita considerazione l'analisi ricognitiva preliminare del quadro di riferimento di analisi.

Sono poi stati effettuati i necessari approfondimenti di settore riportati in sintesi nel quadro conoscitivo sovraesposto.

Le risultanze delle analisi, confrontate con i contenuti propri del vigente strumento urbanistico e con i nuovi dispositivi normativi e regolamentari, introdotti dalla L.R. 31/2014 così come modificati dalla L.R. 16/2017 hanno costituito gli elementi di riferimento per la costruzione del progetto urbanistico di variante urbanistica

Si è rilevata inoltre l'esigenza, ancora più pressante in un territorio con le caratterizzazioni diversificate ed articolate rilevate, di procedere ad una pianificazione urbanistica che tenesse nella giusta considerazione anche gli aspetti ambientali e paesaggistici del territorio.

I suddetti studi di settori hanno approfondito gli indicatori paesaggistici ed ambientali già definiti nei citati piani paesistici sovraordinati, oltre che nei contenuti paesistici con una particolare attenzione agli aspetti simbolico - storici ed ambientali oltre che alle criticità morfologico- territoriali, con lo scopo di pianificare al meglio il territorio, ed ambientale della rete ecologica propri del Piano Paesistico Regionale e Piano Territoriale Provinciale

La redazione del PUGSS, quale pianificazione integrativa del piano dei servizi comunale ha dato il proprio contributo al fine della definizione della rete dei sottoservizi, in particolar modo a supporto degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

L'approccio pianificatorio ha consentito di rendere il progetto di variante di P.G.T. sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico da parte delle considerazioni, condivise nel percorso, da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

2.1 – DOCUMENTO DI PIANO : IL PROGETTO

La finalità principale e la maggiore attenzione posta nella progettazione della variante del P.G.T. è rivolta alla pianificazione urbanistica paesistica e naturalistica del territorio agricolo e degli ambiti boscati appartenenti alla rete ecologica.

Il progetto degli ambiti agricoli ha interconnesso le informazioni derivate dagli approfondimenti di natura pedologica e di produttività dei suoli agricoli ed il censimento delle aziende agricole insediate e l'uso del suolo agricolo che vede la presenza di diversi insediamenti agricoli in ambiti territoriali agricoli alternati a zone boscate in contesti con morfologia collinare. Vi sono poi ambiti prativi connessi al sistema fluviale del Rio Acquanegra e della palude di Albate.

Riveste una significativa importanza la presenza negli ambiti agricoli di un importate sistema fluviale che definisce unitamente agli altri habitat una percezione unica del paesaggio dalle visuali sensibili.

Al fine di preservare la naturalità dei contesti il progetto di variante prevede la conservazione delle aree agricole non consentendo nuova edificazione, se non in ambiti prossimi all'edificazione già esistente.

Vengono altresì individuate le percorrenze dei sentieri in ambiti agricoli quali collegamenti tra il nucleo urbanizzato di Senna e la frazione di Navedano oltre alle interconnessioni con gli ambiti agricoli di valore paesistico appartenenti ai comuni contermini.

Le suddette aree di valore paesistico ed ambientale sono ricomprese in un ambito sottoposto a proposta di Parco Locale di Interesse Sovraccomunale (PLIS).

Il progetto del documento di piano prevede la conservazione delle aree agricole prevalenti con la suddetta destinazione e la loro valorizzazione, esplicitando nel corpo normativo del Piano delle Regole la conservazione della propria caratterizzazione così come ora ancora leggibile oltre a valorizzare le visuali paesistiche significative attraverso l'apposizione di coni di visuale paesaggistici.

Gli ambiti boscati, corrispondono a quanto rappresentato dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della provincia di Como, recepito nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale. Nel testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole verranno recepiti le norme tecniche di dettaglio unitamente ai disposi regolamentari vigenti in materia.

Il progetto di interconnessione delle aree verdi definisce dei collegamenti tra la rete ecologica di valenza sovralocale e la rete ecologica comunale ed in particolare gli ambiti di appoggio della rete ecologica interne al tessuto urbano consolidato quali le " fasce di rispetto ambientale fluviale" e gli ambiti " verde di protezione e di salvaguardia ed appoggio barriere verdi"

I principi guida che hanno definito il progetto urbanistico volto ad una possibilità di sviluppo sostenibile del territorio, che ineriscono alle previsioni contenute nel **Documento di Piano,** possono essere meglio esplicitate in sintesi nei punti di seguito indicati :

a) Inserimento delle previsioni sovraordinate contenute nel Piano Territoriale Regionale qualificati come obbiettivi prioritari per il Comune di Senna – Autostrada Pedemontana Como – Lecco e quadruplicamento della rete ferroviaria

b) Revisione del progetto di pianificazione degli ambiti di trasformazione ubicati a nord della frazione di Navedano, con applicazione del principio del "bilancio ecologico". Il progetto di variante si pone la finalità di preservare delle capacità edificatorie significativamente ridotte al fine di consentire un edificabilità di completamento del tessuto urbano consolidato, restituendo una significativa superficie di aree verdi con valore ambientale alla rete ecologica provinciale.
La finalità pubblica è quella di razionalizzare la viabilità di penetrazione da via Rovelli e via Per Casnate sia per l'edificazione esistente, sia per la nuova edificazione di completamento.
Un ulteriore criticità è la presenza di un sistema di sottoservizi non adeguato sia alla popolazione residente che quella di nuovo insediamento. La variante pone l'obbligo nelle schede normative dei nuovi interventi di adeguamento e realizzazione di nuovi sottoservizi funzionali ai nuovi insediamenti.
Un ulteriore problematica che ha trovato una concreta soluzione è la localizzazione di un'area dove realizzare un nuovo campo da calcio al servizio della collettività.

La nuova struttura sportiva ha l'opportunità di utilizzare un edificio del campo da calcio parrocchiale esistente, oggi non piu' funzionale per ubicazione e dimensioni anche con la funzionalità di memoria storica. Vengono pertanto restituite alla rete ecologica delle aree destinate a tale funzione ubicate a sud del nucleo di Senna.

c) conferma di una previsione di completamento di un contesto territoriale posto a sud di via 1^ Maggio con integrazione della rete ecologica comunale

d) eliminazione delle previsioni edificatorie in contesti agricoli di valore paesistico ed ambientale e di ambiti boscati del Piano di Indirizzo Forestale

e) ridefinizione delle trasformazioni previste in prossimità della Palude di Albate attraverso il riconoscimento del nucleo storico, così come rilevato dalle mappe catastali storiche e riqualificazione dei contesti agricoli circostanti, oggi in situazioni di degrado e compromessi.

f) definizione della connessione idrogeologica tra il corso d'acqua Rio Acquanegra in tutte le sue diramazioni ed il corso d'acqua Valle di Senna e la Palude di Albate con la definizione di collegamenti diretti tra la rete ecologica comunale e la rete ecologica provinciale.

g) individuazione di un progetto di rete di mobilità leggera, per la creazione di interconnessioni tra i percorsi pedonali appartenenti ai contesti edificati con la sentieristica comunale in zona agricole ed i tracciati presenti nei comuni contermini.

h) Identificazione del sistema fluviale e del reticolo idrico principale e minore ed identificazione delle criticità idrogeologiche anche rispetto al piano alluvioni, oltre a criticità puntuali strettamente connesse ad ambiti già edificati ed oggetto di trasformazioni edilizie.

2.2 – PIANO DEI SERVIZI – PUGSS- PIANO DELLE REGOLE: IL PROGETTO

IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO

Il progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato ha prestato una particolare attenzione al progetto della "città pubblica" strettamente connessa al progetto del piano dei servizi, alla razionalizzazione della rete viaria e all'adeguamento della previsione di nuovi tracciati di significativa importanza per il territorio.

Gli approfondimenti effettuati rispetto al patrimonio pubblico esistente oltre ai rilievi sul campo e la redazione del piano urbano dei servizi del sottosuolo ha messo in evidenza le carenze e le necessita concrete della popolazione residente.

Il progetto del piano dei servizi si pone la finalità di realizzare interventi strategici volti al miglioramento della vivibilità del paese e a colmare le carenze rispetto ai servizi esistenti pubblici e privati, nonché a rispondere alle esigenze della popolazione.

Uno dei criteri di perequazione introdotti prevede la realizzazione da parte dei sogetti attuatori degli interventi di completamento, sottoposti a piano di rigenerazione urbana a titolo di perequazione o a scomputo degli oneri concessori primari la realizzazione di opere pubbliche o viabilità di progetto.

E' indispensabile definire nell'ambito di un progetto unitario d'insieme la realizzazione delle opere pubbliche poste in carico ad ogni comparto, poiché ciò consente di non lasciare al singolo intervento edificatorio la libertà di localizzazione e realizzazione degli spazi pubblici che, in tal modo non diventano aree di risulta, rispetto al progetto dell'intervento privato.

In particolare si riportano di seguito i principali interventi progettuali previsti nell'ambito del progetto della viabilità e del piano dei servizi

A) LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA

A.1 Nuovi tracciati viari

Il progetto di variante prevede

- la realizzazione di un nuovo tracciato viario di penetrazione da via Per Casnate al fine di razionalizzare la viabilità in via Vittorio Veneto con la creazione di un senso unico.
- l'adeguamento delle strade di penetrazione da via Rovelli e via per Casnate con la finalità di migliorare l'accesso all'edificazione esistente ed alla edificazione di nuova realizzazione.

A.2 Mobilità e mobilità leggera

Il progetto di piano riporta i tracciati pedonali esistenti, integrati con i nuovi percorsi in progetto.
La finalità che si è posta il progetto è stata quella di creare un sistema di mobilità urbana leggera che si potesse collegare con le strade consortili e/o la sentieristica così da poter mettere a sistema una fruizione di carattere sovraccomunale che interessa l'intero territorio nelle proprie peculiarità ed i comuni contermini.

B) – Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico

A seguito dei rilievi effettuati è stata effettuata una puntuale schedatura dei parcheggi esistenti ed, in relazione della fruizione dei servizi pubblici sono stati individuati dei contesti territoriali dove si rilevava l'esigenza di individuare nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, in considerazione della significativa carenza.
In particolare sono stati individuati alcuni spazi da destinare a parcheggio negli ambiti oggetto di riqualificazione (RU1- RU2) in centro a Senna in prossimità dell'istituto scolastico delle strutture sportive e sede della posta e negli ambiti territoriali di completamento nella frazione di Navedano.

Nei disposti normativi del Piano delle regole verrà riservata una particolare attenzione a rendere possibile, la realizzazione di posti auto privati al servizio delle abitazioni esistenti, al fine di dare continuità agli interventi realizzati nel corso degli anni.

C) Opere pubbliche e valorizzazione dei servizi esistenti

Il progetto dei servizi prevede la modifica dei disposti normativi e regolamentari contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole al fine di poter dare attuazione agli interventi previsti nel piano dei servizi
Si esplicitano di seguito i punti salienti per la valorizzazione del patrimonio pubblico esistente sottoutilizzato e/o dismesso.

- Realizzazione di strutture sportive
  Si prevede l'acquisizione dell'area funzionale alla realizzazione del campo da calcio in frazione di Navedano

- Area Cimiteriale :
  Si prevede una nuova area da destinare ad attrezzature di interesse pubblico e generale al fine di preservare l'opportunità, qualora se ne rilevi la necessità, di ampliare gli spazi a parcheggio ubicati in continuità con la struttura cimiteriale.

D) Sottoservizi

Nell'ambito della raccolta dati informatizzata del PUGSS dei differenti sottoservizi ed urbanizzazioni verranno effettuate le considerazioni dovute e volte al miglioramento delle singole reti, anche in relazione ai progetti in essere da parte dei gestori dei servizi.

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

La finalità principale che si è posta la variante di P.G.T. è il completamento del tessuto consolidato esistente ed il recupero degli ambiti industriali dismessi interni al tessuto urbano consolidato, limitando, ove possibile l'uso di nuovo suolo agricolo in considerazione del significativo valore paesistico ed ambientale dei luoghi.

Il progetto urbanistico del piano delle regole è accompagnato da indicazioni progettuali volte alla conservazione della memoria storica ed architettonica di elementi simbolici e di valore paesistico ed ambientale presenti sul territorio comunale.

Il progetto del piano dei servizi si interconnette con la rete ecologica urbana ed i collegamenti di sistema con gli ambiti appartenenti alla rete ecologica esterni al tessuto urbano consolidato. E' stato redatto un progetto volto all'inserimento di elementi qualificanti da un punto di vista naturalistico all'interno del tessuto urbano consolidato allo scopo di creare delle interconnessioni con la rete ecologica esterna.

Il tessuto urbano consolidato si caratterizza per la significativa presenza di nuclei storici e di cascinali storici.
Al fine di valorizzare il patrimonio storico è stato effettuato uno studio di dettaglio rilevando ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione e definendo per ciascuno le modalità di intervento.

Nell'ambito del territorio comunale si è rilevata la presenza di edifici di particolare rilevanza architettonica- storica ed ambientale i quali hanno un valore simbolico e debbono rimanere nella propria percezione visiva e pertanto vengono sottoposti dal piano a disposti normativi di tutela.

La variante riconosce un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di ville con giardino classificando i contesti in ambito RV- Residenze con contesti a verde di valore ambientale

Attorno ai nuclei di antica formazione si è sviluppata una prima edificazione residenziale con una densità edilizia piu' intensiva classificati dalla variante urbanistica in ambito R1- Residenziale Intensivo, mentre vi è un edificazione successiva e piu' recente classificata in ambito R2- Residenziale esistente e di completamento.

Sono state inoltre identificati insediamenti industriali, classificati in ambito I- industriale, gli insediamenti Commerciali, classificati in ambito C- Commerciale e gli insediamenti di tipo misto I/T/C- zona mista (Industriale/ Commerciale/ Terziaria)

La lettura del quadro conoscitivo ci ha illustrato la storia e le motivazioni economiche che hanno determinato il costruito esistente. Gli studi di settore a supporto del piano quali lo studio idrogeologico e del reticolo idrico minore, lo studio del sottosuolo, la zonizzazione acustica, lo studio paesistico ed in primis fra tutti le indicazioni fornite dai piani sovraordinati hanno costituito dei punti di riferimento importanti anche per la determinazioni di scelte ed azioni di politica urbanistica condivise e sostenute anche dalla VAS.

Il principio fondamentale su cui si basa il progetto di piano è il contenimento di consumo di suolo, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La variante urbanistica ha ridefinito attraverso delle puntuale schede normative gli ambiti sottoposti a piani di rigenerazione urbana, i permessi di costruire convenzionati, mantenendo la suddivisione tra ambiti che per qualificazione propria afferiscono al Documento di Piano, mentre altri essendo aree di riqualificazione urbana afferiscono al Piano delle Regole.

Nell'ambito dei suddetti comparti sono stati rimodulati i criteri di perequazione con un adeguamento alla situazione economica contemporanea e, ove necessario, è stata prevista, quale alternativa al pagamento al comune dei contributi perequativi e concessori, la realizzazione di adeguamenti stradali e/o nuova viabilità prevista in progetto dello studio viabilistico comunale o, in alternativa la realizzazione di opere pubbliche al servizio della collettività.

Gli ambiti interclusi e di completamento del tessuto urbano consolidato sono sottoposti alla preventiva redazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai quali sono stati conferiti indici edificatori adeguati rispetto ai contesti in cui i medesimi sono inseriti.
Lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato in taluni casi è stato utilizzato con la finalità di integrare la realizzazione delle opere pubbliche funzionali al miglioramento del piano dei servizi; in altri casi si è reso necessario al fine di poter consentire al privato di dare attuazione agli interventi , che diversamente se compresi in comparti di più vaste dimensioni con molteplici proprietà non avrebbe permesso di addivenire ad un accordo unitario, in considerazione delle differenti esigenze dei soggetti interessati.
La definizione dei singoli comparti è riportata nella parte descrittiva di ogni scheda normativa.

Il progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato ha volto una particolare attenzione alla pianificazione della rete ecologica comunale attraverso l'inserimento in prossimità di contesti di nuclei storici verde di protezione, nella maggior parte dei casi corrispondente agli orti e giardini, oppure aree che assumono la funzione di appoggio della rete ecologica provinciale

3 – LA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T. IN RELAZIONE AI CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

La scelta operata dal piano è stata quella di progettare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la redazione di un piano di dettaglio dei nuclei di antica formazione, il quale definisce puntuali modalità di intervento per il recupero di ogni singolo edificio, semplificando in tal modo la procedura per la realizzazione degli interventi rispetto al consistente patrimonio storico presente nel comune.

Le esigenze di nuova edificazione sono garantite dalla revisione degli altri ambiti di completamento, definiti attraverso un nuovo progetto urbanistico di contenimento di consumo di suolo, definito nell'ambito della variante urbanistica.
Il progetto urbanistico sottopone inoltre dei comparti di completamento del tessuto urbano consolidato a piano di recupero in considerazione della sensibilità dei luoghi oppure dalla esigenza di adeguamento della viabilità e/o integrazione dei servizi pubblici.

Gli indirizzi del piano, le strategie e le azioni poste in essere sono già state ampliamente illustrate nei precedenti capitoli, a seguito vengono descritti i criteri di compensazione introdotti, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014 per la redazione della variante al vigente P.G.T. di Senna Comasco.

La variante urbanistica ha introdotto, laddove non si rilevi l'esigenza in loco di realizzare opere pubbliche o viabilistiche a titolo di scomputo degli oneri concessori primari e/o compensazione un contributo perequativo per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche pari a €/mc.20,00 per le destinazioni residenziali e di €/mq. 10,00 di s.l.p. per le destinazioni industriali- commerciali con l'aggiunta, per queste ultime di €/mq.5,00 per compensazioni ambientali, in coerenza con la realtà contemporanea al fine di rendere gli interventi edilizi sostenibili da un punto di vista economico.

Il progetto di piano prevede l'attuazione degli interventi pubblici strategici del piano dei servizi attraverso la perequazione e/o compensazione e lo scomputo oneri concessori, posti in capo ai singoli comparti che hanno subito trasformazioni urbanistiche da cui hanno tratto dei benefici economici privati.

La collettività che non ha goduto dei suddetti privilegi trae un beneficio dalla realizzazione delle opere pubbliche che migliorano la qualità della vita del comune ed in generale i servizi.

Sono inoltre stati individuati i comparti di completamento, per i quali non risulta essere necessaria l'individuazione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale parcheggi al servizio della collettività e pertanto con valenza pubblica per cui si richiede la monetizzazione, somme che verranno utilizzate per realizzare opere pubbliche in porzioni di territorio che ne rilevano la necessità.

Alcuni aree e lotti intercluse sono ubicati in contesti che manifestano una manifestano una significativa carenza di spazi per il parcheggio. Nella suddetta casistica il progetto di piano ha previsto la realizzazione di parcheggi pubblici in loco con lo scopo di rendere sostenibile gli interventi.

4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

Il progetto che ha interessato la ridefinizione dell'azzonamento del tessuto urbano consolidato, nel suo complesso ha definito una riduzione degli indici edificatori, andando a rappresentare lo stato rilevato del tessuto urbano consolidato. Quanto sopra anche in relazione al ruolo che i contesti assumono rispetto al progetto della rete ecologica comunale.

Dal confronto effettuato tra la vigente strumentazione urbanistica e la nuova proposta di azzonamento di variante, nelle valutazioni che afferiscono al tessuto urbano consolidato rileva una riduzione del consumo di suolo e della popolazione insediabile rispetto alle capacità insediativa residua.

Il vigente piano del governo del territorio utilizza un parametro pari a 105 mq/ab.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab. Al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

La popolazione residente a Senna Comasco al 31.12.2016 è pari a 3.203 abitanti.

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

- Abitanti residenti al 31.12.2016 **3.203 abitanti**

- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dalla variante di P.G.T.

- Ambiti di Rigenerazione Urbana
  6.500 mc : 150 mc/ab = 43,33 abitanti 44 abitanti
- Ambiti di Espansione e Completamento
  10.720 mc: 150 mc/ab = 71,46 abitanti 72 abitanti

TOTALE **116 abitanti**

TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.G.T. TOTALE 3.319 abitanti

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Incremento abitanti previsto:

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente
  30.400,00 mc:108 mq/ab
  (valore dichiarato nel PGT vigente) **282 abitanti**
- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **116 abitanti**

La Variante Generale al PGT riduce di 166 abitanti le previsioni residue del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili pari al 59 %.

Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è di 23 abitanti

Incremento annuo previsto P.G.T. vigente rispetto alle previsioni residue		Incremento annuo previsto dalla variante al P.G.T.
56 abitanti	**>**	**23 abitanti**

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE ESCLUSI I PARCHI

- Aree di uso pubblico e generale dovute per
  3.319 abitanti x 18 mq/ab. **59.742,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti **59.127,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto **19.120,00 mq**
- **TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO 78.247,00 mq**

78.247,00 mq > 59.742,00 mq
Pari ad una dotazione di 22,37 mq/ab > 18 mq/ab.

5- SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

Si riportano di seguito gli ambiti di completamento del documento di piano per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico attraverso una loro parziale riconferma con riduzione del consumo di nuovo suolo, nonché le schede normative degli ambiti di riqualificazione del Piano delle Regole.

Delle singole schede normative vengono effettuate le considerazioni di merito da parte della valutazione ambientale strategica in relazione alla sostenibilità ambientale – economica e sociale.

Il progetto urbanistico proposto nella variante definisce un quadro generale migliorativo sia da un punto di vista sociale che economico che ambientale, come si può evincere dalle considerazioni generali che sono state effettuate nel Rapporto Ambientale parte prima che nelle schede normative afferenti al Piano delle Regole di seguito riportate.

Le scelte operate nella stesura della variante urbanistica sono state operate tenendo sempre nella debito conto, sin dall'origine con la stesura degli indirizzi strategici, la sostenibilità sociale – economica ed ambientale in capo ai contributi prodotti e le considerazioni ambientali effettuate dal processo di valutazione ambientale strategica.

Nella prima parte del Rapporto Ambientale sono state riportate le indicazioni prodotte dalla VAS in sede di stesura degli orientamenti iniziali, e le considerazioni qualitative di sostenibilità ambientale – economica e sociale, gli scenari esaminati, la coerenza con la pianificazione interna ed esterna, relativa alle scelte ed al progetto dell'intero territorio comunale con una particolare attenzione ai contenuti del documento di piano. In questa fase di dettaglio, strettamente connessa alle previsioni del piano delle regole, vengono riportate delle considerazioni di merito riguardo alla sostenibilità sociale – economica ed ambientale della VAS in riferimento alle singole schede normative. Una parte della scheda è riservata al piano di settore PUGSS ed in riferimento ai servizi presenti e di nuova realizzazione vengono operate le relative con siderazioni.

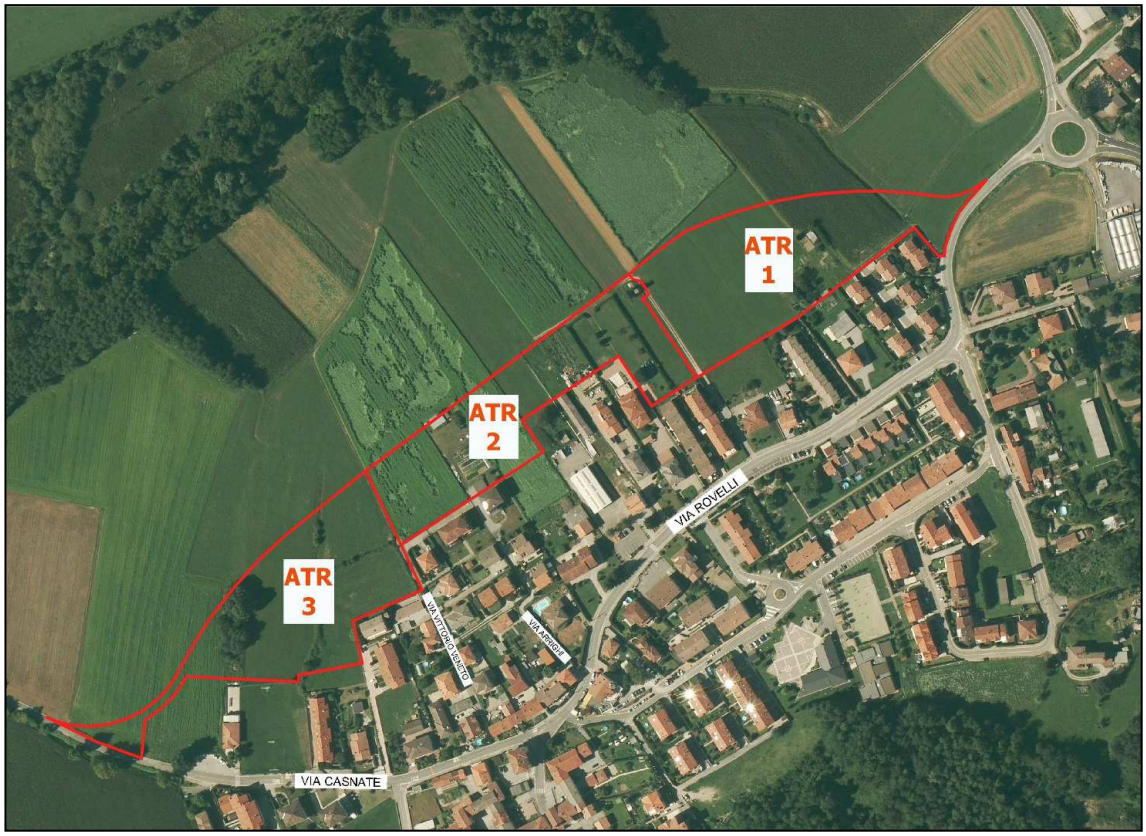
Nella seconda parte del Rapporto Ambientale verranno esaminati i dati quantitativi in funzione all'incremento demografico previsto dalla variante di piano del governo del territorio, che prevede una significativa riduzione degli abitanti massimi insediabili, rispetto ai diversi fattori quali aria, acqua, consumo di suolo, carico della rete idrica e rete fognaria.

Verrà effettuato un confronto con i dati riportati nel vigente P.G.T. volto a dimostrate la possibilità dei servizi esistenti di assorbire sia le esigenze della popolazione residente che della popolazione di futuro insediamento.
Nel suddetto fascicolo saranno contenute le matrici ambientali relative alle differenti aree tematiche.

DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

ex COMPARTI ATR1- ATR2-ATR3 - *PG.T. VIGENTE*
COMPARTI PdC 1-2-3-4-5-6-7 - *PGT VARIANTE*



IL PROGETTO URBANISTICO DELL'AREA DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE DI NAVEDANO

In vigente piano del governo del territorio, la cui proposta progettuale urbanistica da cui è trascorso quasi un decennio, prevedeva a nord della frazione di Navedano l'attuazione di tre ambiti di trasformazione denominati ATR1- ATR2- ATR3 con la formazione lungo il confine nord di un nuovo tracciato tangenziale di collegamento tra via Rovelli e via per Casnate con lo scopo di eliminare il traffico in attraversamento del nucleo abitato.

Nella fase di monitoraggio si è rilevato che nel corso degli anni nessuno degli ambiti ha trovato una concreta attuazione a poiché la soluzione prospettata manifestava delle significative criticità, principalmente riconducibili ai costi di realizzazione della nuova viabilità in progetto e alle differenti esigenze delle proprietà coinvolte nei singoli ambiti di trasformazione.

Nella fase preliminare sono stati effettuati diversi incontri finalizzati a raccogliere le volontà ed esigenze delle singole proprietà, le quali, in una fase successiva alla redazione del quadro conoscitivo sono state funzionali per la redazione del progetto di variante.

L'analisi territoriale ha rilevato la presenza di aree di valore naturalistico – ambientale e paesaggistico di elevato valore ambientale che definiscono delle importanti connessioni con il sistema di rete ecologica provinciale e fluviale della Roggia Acquanegra, che scorre da nord del territorio comunale, ove è sita la Palude di Albate- Sito di Interesse Comunitario.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato si rilevano delle significative carenze rispetto al sistema viario di penetrazione al servizio degli ambiti edificati esistenti, rispetto alla viabilità che si diparte dalla via Rovelli e via per Albate, per la quale si rileva l'esigenza di un progetto di razionalizzazione che garantisca l'accesso alla nuova edificazione di completamento ed all'edificazione esistente.

Una significativa criticità è rappresentata dai sottoservizi al servizio del costruito esistente che si rileva essere sottodimensionato in capienza e distribuzione di rete, per la maggior parte caratterizzato da una fognatura mista, priva della divisione acque chiare ed acque scure.

Nel progetto del piano dei servizi attuali era prevista la realizzazione di un nuovo campo da calcio in prossimità del nucleo di Senna in un ambito territoriale privo di strutture, se non la viabilità di accesso, in un contesto territoriale di elevato significato ambientale, posto non in continuità con il tessuto consolidato esistente.

Nella frazione di Navedano si rileva la presenza di un campo da calcio, di proprietà della Parrocchia, ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato, con abitazioni residenziali poste nelle immediate vicinanze, in condizioni manutentive che rilevano delle criticità, oltre alla presenza di una struttura che viene utilizzata per servizi.

Il progetto urbanistico di variante costituisce una sintesi della ricognizione preliminare oltre che delle criticità e positività rilevate nella costruzione del quadro conoscitivo.

In relazione alle esigente rese manifeste dalle singole proprietà sono state confermate le previsioni di nuova edificazione strettamente connesse alle esigenze di natura famigliare o volte a dare una risposta abitativa attraverso la realizzazione di interventi edificatori di esigue dimensioni.

In considerazione della criticità rilevata dei sottoservizi esistenti sono state eliminate consistenti superfici di aree per le quali erano possibili interventi di trasformazioni edificatorie di natura residenziale con una restituzione dei contesti alla rete ecologica provinciale, mentre le aree piu' prossime al tessuto urbano consolidato per le quali è stata confermata la possibilità di edificare hanno avuto una riduzione degli indici edificatori.

Il progetto della rete ecologica oltre a garantire importanti collegamenti a livello sovralocale ha fornito indicazioni puntuali anche per la definizioni di interconnessioni con la rete ecologica comunale attraverso la previsione di aree da destinare a verde inedificabile e barriere verdi, queste ultime soprattutto in prossimità dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore.

Una particolare attenzione è stata posta alla progettazione del comparto ex ATR3 poiché la conferma della nuova edificazione è strettamente connessa all'opportunità di realizzazione di un nuovo tracciato viario che consenta la realizzazione di un senso unico in via Vittorio Veneto, che rileva oggi uno scarso calibro stradale al fine di consentire un idoneo accesso alla nuova edificazione e la razionalizzare la rete viaria esistente migliorando la fruibilità per il consolidato esistente.

L'ulteriore aspetto rilevante è l'opportunità resa da parte di alcune proprietà, attraverso l'introduzione di criteri compensativi di realizzare una nuova struttura sportiva al servizio dell'intera collettività, anche attraverso il recupero di una parte delle strutture esistenti oggi adibite a spogliatoi, le quali manterranno le medesime funzioni.

I singoli comparti sono regolamentati da apposite schede normative nelle quali viene regolamentato come devono essere realizzati gli interventi all'interno dei singoli ambiti.

In considerazione delle criticità rilevate nel corso della redazione del Piano urbano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), si precisa che i singoli interventi possono trovare attuazione, previa verifica ed adeguamento dei sotto servizi esistenti rispetto al nuovo carico insediativo.

Vi è altresì una sezione dedicata alla tipologia degli interventi edilizi che potrà essere realizzata; la progettazione edilizia dovrà sempre essere integrata con il progetto del verde e qualora previsto della rete ecologica comunale e sottoposta al preventivo parere della commissione paesaggio.

DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 1a – VIA ROVELLI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero posto in continuità di edificazione residenziale esistente ed accesso viario dal tracciato che conduce all'acquedotto di proprietà del Comune di Casnate.
Il compendio costituisce l'unico lotto riconfermato rispetto alla previsione della vigente strumentazione urbanistica, riconducibile al comparto denominato ATR1, poiché rileva una minor qualità da un punto di vista ambientale ed ecologico rispetto alla rimanete porzione del compendio di elevato valore ambientale e connessioni di sistema con la rete ecologica provinciale.
La variante urbanistica riduce il volume conferito al lotto limitandolo alla realizzazione di un edificazione rada di ville con giardino.
L'edificazione dei contesti è altresì vincolata alla realizzazione dell'allargamento stradale comprensivo di area di manovra di ritorno, lungo il quale debbono essere previsti spazi per la sosta, nonchè all'adeguamento dei sottoservizi in relazione al nuovo carico insediativo aggiunto.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: parte del mappale n° 215
- Superficie territoriale: 1.528,00 mq.
- Volume assegnato : 800,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree da destinare all'adeguamento della strada privata con accesso da via Rovelli riservando uno spazio per giratoria in prossimità dell'acquedotto di Casnate e l'individuazione di spazi a parcheggio lungo la medesima via nel quantitativo che verrà definito con l'Amministrazione Comunale al momento della presentazione della soluzione planivolumetrica urbanistica.
  L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Perequazioni urbanistiche:**

  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare ad allargamento stradale e parcheggio pubblico, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica. Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, già edificato e servito dalla viabilità esistente che conduce all'impianto tecnologico di proprietà del comune di Casnate.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi rileva l'esigenza di adeguamento della rete viaria esistente con la realizzazione di una giratoria e degli spazi da destinare a parcheggio esterno funzionali alla nuove edificazioni.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, per il quale viene confermata una capacità edificatoria ridotta e finalizzata a rispondere alle sole esigenze di natura famigliare.
La sostenibilità economica deriva dalla presenza di una idonea viabilità e di sottoservizi di cui si rileva l'esigenza di adeguamento sia per la realizzazione delle nuove abitazioni che per l'edificazione già esistente in tessuto urbano consolidato.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di avere una razionalizzazione della viabilità esistente degli spazi per la sosta al servizio della popolazione, nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

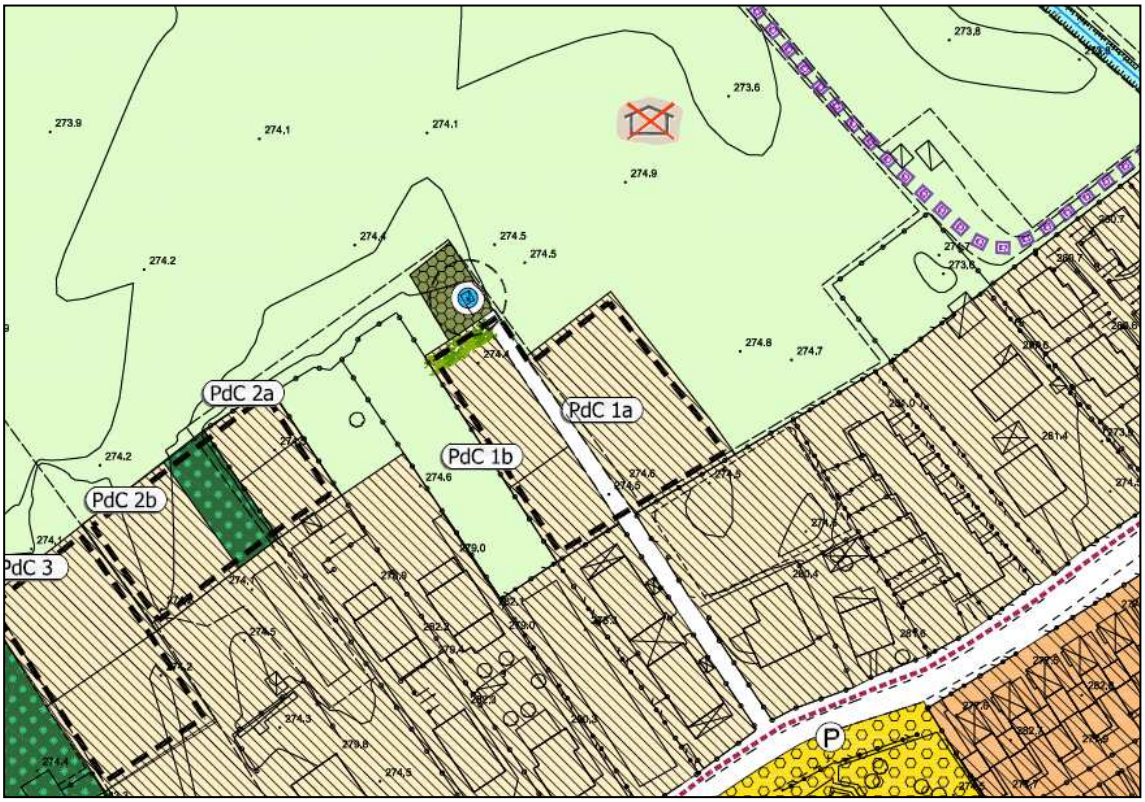
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 1a – VIA ROVELLI

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 1a – VIA ROVELLI



DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 1b – VIA ROVELLI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero posto in continuità di edificazione residenziale esistente ed accesso viario dal tracciato che conduce all'acquedotto di proprietà del Comune di Casnate.
Il compendio è uno dei lotti che per conformazione ed ubicazione in relazione al costruito esistente viene riconfermato rispetto alla previsione della vigente strumentazione urbanistica, riconducibile al comparto denominato ATR2, poiché rileva una minor qualità da un punto di vista ambientale ed ecologico rispetto alla rimanete porzione del compendio di elevato valore ambientale e con connessioni di sistema con la rete ecologica provinciale.
La variante urbanistica riduce il volume conferito al lotto limitandolo alla realizzazione di un edificazione rada di ville con giardino.
L'edificazione dei contesti è altresì vincolata alla realizzazione dell'allargamento stradale comprensivo di area di manovra di ritorno, lungo il quale debbono essere previsti spazi per la sosta, nonchè all'adeguamento dei sottoservizi in relazione al nuovo carico insediativo aggiunto.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: mappale n° 2877, parte del mappale n° 2568
- Superficie territoriale: 1.372,00 mq.
- Volume assegnato : 550,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico nel quale si dovrà tenere in debita considerazione il progetto di fascia verde volta a mascherare l'impianto tecnologico esistente.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree da destinare all'adeguamento della strada privata con accesso da via Rovelli riservando uno spazio per giratoria in prossimità dell'acquedotto di Casnate e l'individuazione di spazi a parcheggio lungo la medesima via, nel quantitativo che verrà definito con l'Amministrazione Comunale, al momento della presentazione della soluzione planivolumetrica urbanistica.
  Dovrà altresì essere realizzata una barriera verde a protezione e delimitazione della zona residenziale rispetto all'impianto tecnologico esistente.
  L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Perequazioni urbanistiche:**

  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare ad allargamento stradale e parcheggio pubblico, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica
  Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, già edificato e servito dalla viabilità esistente che conduce all'impianto tecnologico di proprietà del comune di Casnate.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi rileva l'esigenza di adeguamento della rete viaria esistente con la realizzazione di una giratoria e degli spazi da destinare a parcheggio esterno funzionali alla nuove edificazioni.
Il progetto della rete ecologica comunale e paesaggistico prevede la realizzazione di una fascia verde nella porzione di lotto posto in corrispondenza con l'acquedotto di Casnate.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, per il quale viene confermata una capacità edificatoria ridotta e finalizzata a rispondere alle sole esigenze di natura famigliare.
La sostenibilità economica deriva dalla presenza di una idonea viabilità e di sottoservizi di cui si rileva l'esigenza di adeguamento sia per la realizzazione delle nuove abitazioni che per l'edificazione già esistente in tessuto urbano consolidato.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di avere una razionalizzazione della viabilità esistente degli spazi per la sosta al servizio della popolazione, nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

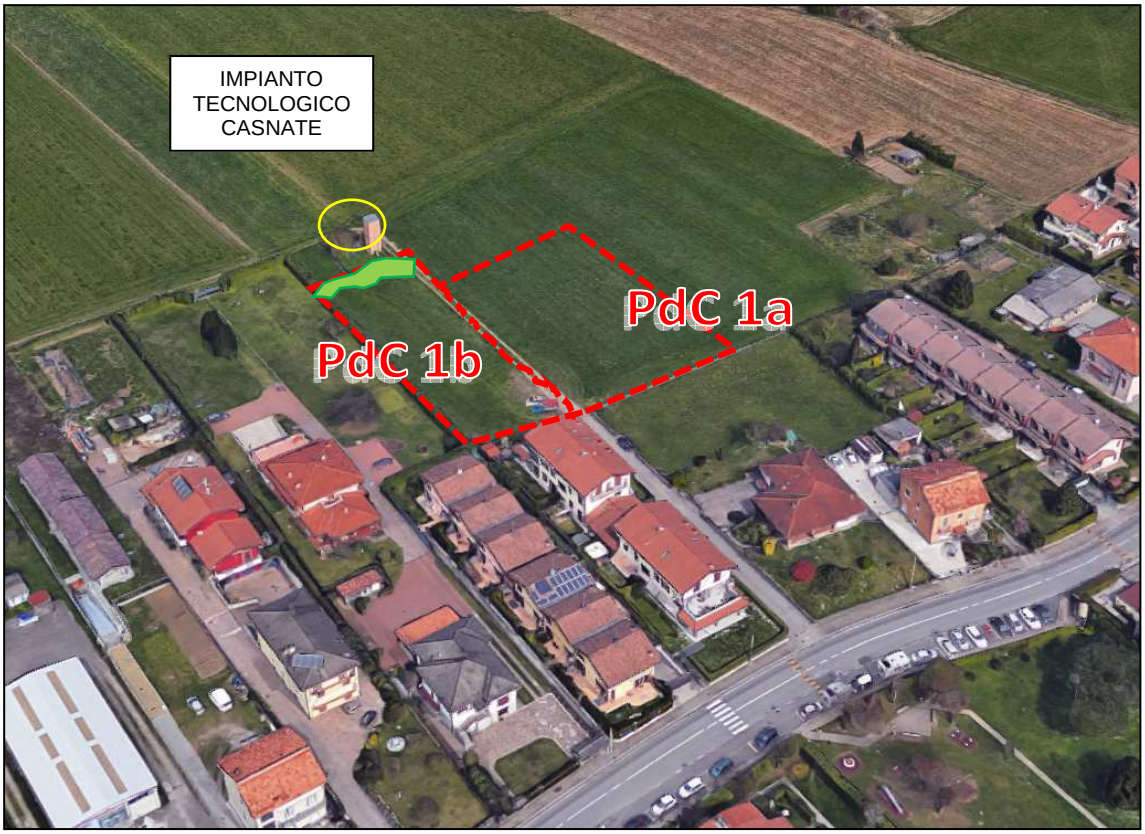
LOCALITA' NAVEDANO

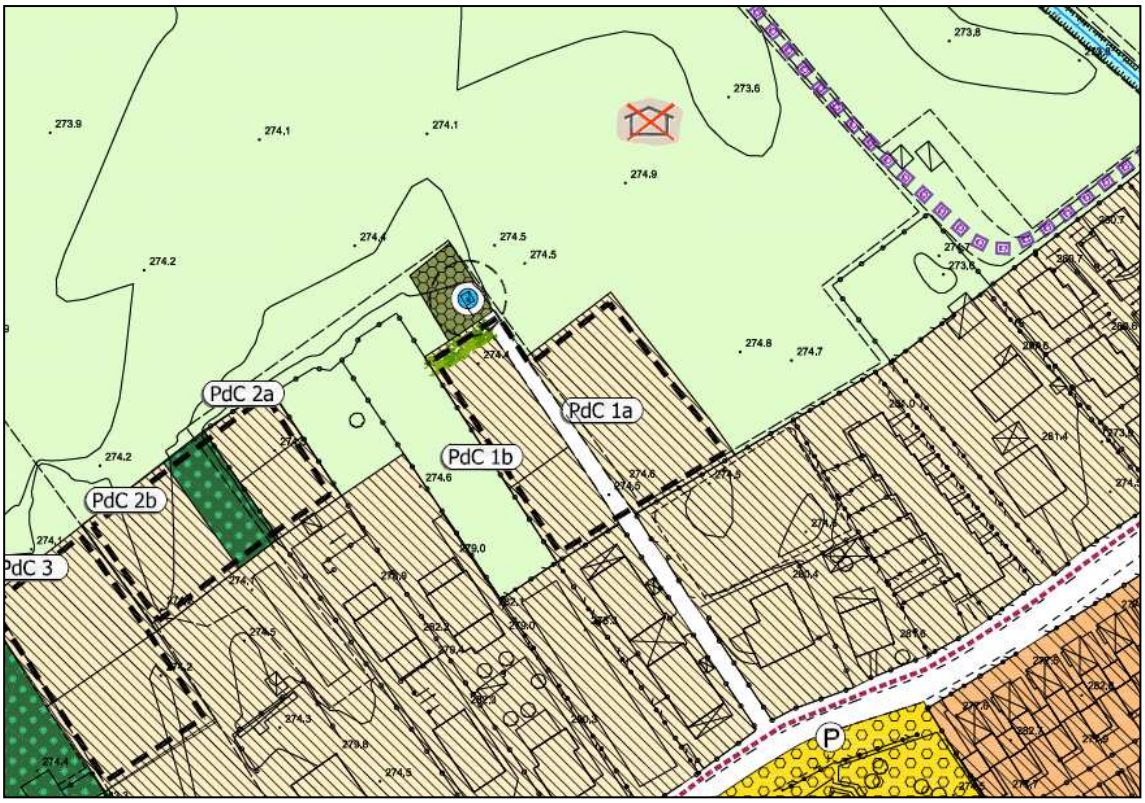
P.d.C. 1b – VIA ROVELLI

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 1b – VIA ROVELLI





DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 2a – VIA ROVELLI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero area di pertinenza di edificazione già esistente il quale avrà il proprio accesso da una strada interna alla proprietà
Il compendio costituisce un ambito pertinenziale già compromesso e di scarso valore ambientale, viene pertanto confermata la possibilità di realizzare un nuovo edificio con tipologia a villa a completamento dell'edificazione esistente, riconfermando la previsione della vigente strumentazione urbanistica, riconducibile al comparto denominato ATR2.
La variante urbanistica riduce il volume conferito al lotto limitandolo alla realizzazione di un edificazione rada di ville con giardino.
Il lotto pertinenziale confinante con ad ovest con la proprietà viene classificato in area a verde privato, privo di capacità edificatoria con destinazione a giardino – verde e pertanto non dovrà partecipare in alcun modo alla redazione del progetto urbanistico.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: parte del mappale n° 978 e n° 979
- Superficie territoriale: 690,00 mq.
- Volume assegnato : 300,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi non prevede la cessione di aree a destinazione pubblica le quali dovranno essere oggetto di monetizzazione in relazione alla volumetria conferita al lotto, secondo quantificazione redatta da parte dell'ufficio tecnico comunale.
  Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi- Accesso al lotto**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.
  L'accesso al lotto dovrà avvenire dalla viabilità interna alla medesima proprietà.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.
  In caso di pagamento delle somme dovute al Comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, già edificato e servito dalla viabilità interna alla proprietà ed ammette la realizzazione di una capacità volumetrica ridotta riconducibile al una villa con giardino pertinenziale e/o ad una edificazione bifamigliare.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi non rileva l'esigenza della individuazione di spazi da destinare a servizi, i quali verranno monetizzati.
Il progetto della rete ecologica comunale e paesaggistico prevede la conservazione nella porzione ad ovest del comparto di una area da destinare a verde inedificabile quale supporto del sistema del verde.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, per il quale viene confermata una capacità edificatoria minima e finalizzata a rispondere alle sole esigenze di natura famigliare.
La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità per la proprietà di realizzare la propria abitazione senza concorrere alla realizzazione della viabilità tangenziale prevista dalla strumentazione urbanistica vigente.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente che si concretizzerà con l'utilizzo dei introiti delle monetizzazioni, nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

LOCALITA' NAVEDANO

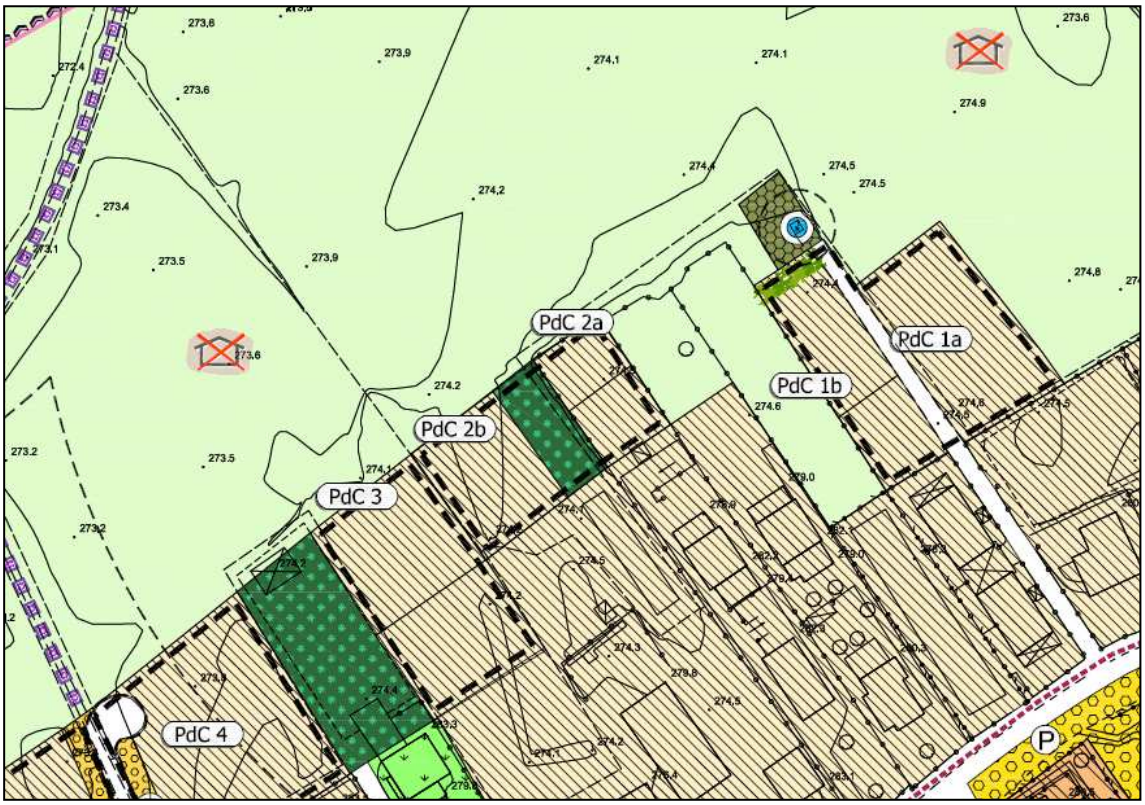
P.d.C. 2a – VIA ROVELLI

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.	

DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 2a – VIA ROVELLI



DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 2b – VIA ROVELLI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero area di pertinenza di edificazione già esistente il quale avrà il proprio accesso da una strada interna alla proprietà.
Il compendio costituisce un ambito pertinenziale posto in continuità di un'area già compromessa appartenente al tessuto urbano consolidato e di ridotto valore ambientale, viene pertanto confermata la possibilità di realizzare un nuovo edificio con tipologia a villa a completamento dell'edificazione esistente, riconfermando la previsione della vigente strumentazione urbanistica, riconducibile al comparto denominato ATR2.
La variante urbanistica riduce il volume conferito al lotto limitandolo alla realizzazione di un edificazione rada di ville con giardino.
Il lotto pertinenziale confinante con ad ovest con la proprietà viene classificato in area a verde privato, privo di capacità edificatoria con destinazione a giardino – verde e pertanto non dovrà partecipare in alcun modo alla redazione del progetto urbanistico.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: parte del mappale n° 1405
- Superficie territoriale: 930,00 mq.
- Volume assegnato : 380,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi non prevede la cessione di aree a destinazione pubblica le quali dovranno essere oggetto di monetizzazione in relazione alla volumetria conferita al lotto, secondo quantificazione redatta da parte dell'ufficio tecnico comunale.
  Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi- Accesso al lotto**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.
  L'accesso al lotto dovrà avvenire dalla viabilità interna alla medesima proprietà.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.
  In caso di pagamento delle somme dovute al Comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, già edificato e servito dalla viabilità interna alla proprietà ed ammette la realizzazione di una capacità volumetrica ridotta riconducibile al una villa con giardino pertinenziale e/o ad una edificazione bifamigliare.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi non rileva l'esigenza della individuazione di spazi da destinare a servizi, i quali verranno monetizzati.
Il progetto della rete ecologica comunale e paesaggistico prevede la conservazione nella porzione ad est del comparto di una area da destinare a verde inedificabile quale supporto del sistema del verde.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, per il quale viene confermata una capacità edificatoria minima e finalizzata a rispondere alle sole esigenze di natura famigliare.
La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità per la proprietà di realizzare la propria abitazione senza concorrere alla realizzazione della viabilità tangenziale prevista dalla strumentazione urbanistica vigente.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente che si concretizzerà con l'utilizzo dei introiti delle monetizzazioni, nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

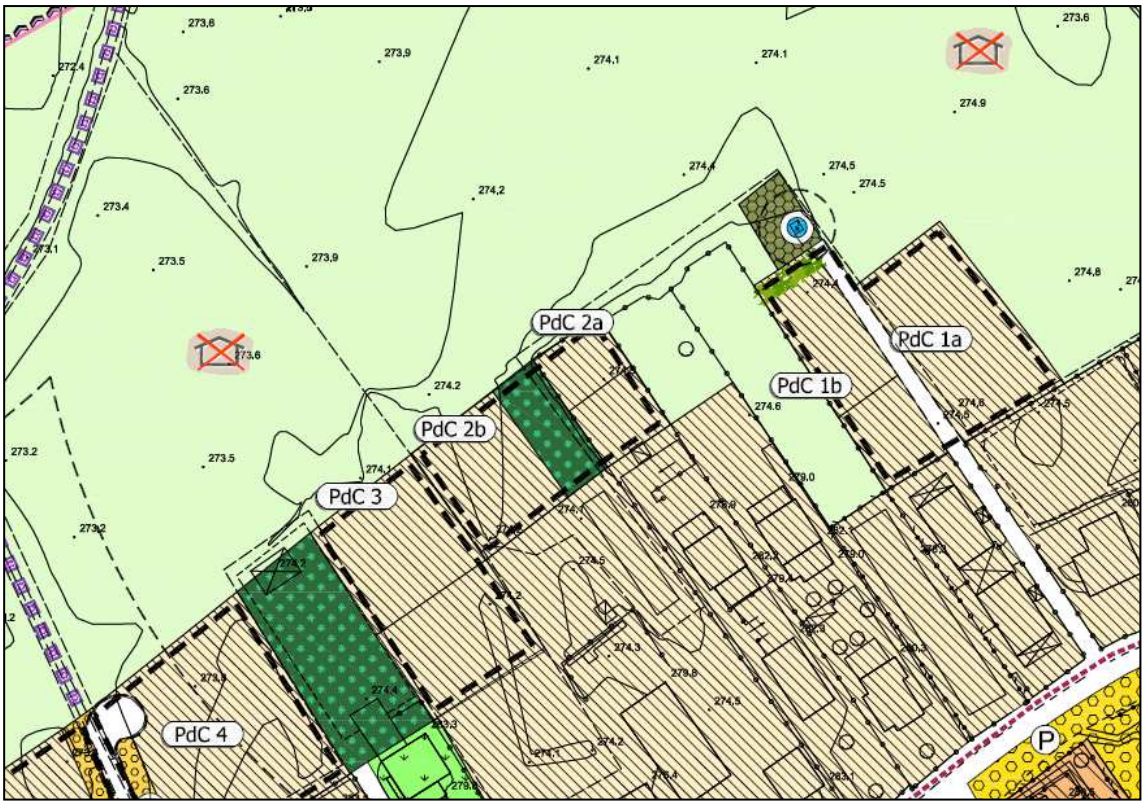
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 2b – VIA ROVELLI

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 2b – VIA ROVELLI



DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 3 – VIA ROVELLI

Il comparto interessa un lotto libero area di pertinenza di edificazione già esistente il quale avrà il proprio accesso da una strada interna alla proprietà
Il compendio costituisce un ambito pertinenziale posto in continuità di un'area libera appartenente al tessuto urbano consolidato e costituisce il completamento dei lotti già edificati con esso confinanti, viene pertanto prevista la possibilità di realizzare della nuova edificazione con tipologia a villa a completamento dell'edificazione esistente, riconfermando la previsione della vigente strumentazione urbanistica, riconducibile al comparto denominato ATR2.
La variante urbanistica riduce il volume conferito al lotto limitandolo alla realizzazione di un edificazione rada di ville con giardino.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: parte del mappale n° 3545 e mappale n° 3546
- Superficie territoriale: 2.110,00 mq.
- Volume assegnato : 890,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi non prevede la cessione di aree a destinazione pubblica le quali dovranno essere oggetto di monetizzazione in relazione alla volumetria conferita al lotto, secondo quantificazione redatta da parte dell'ufficio tecnico comunale.
  Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi- Accesso al lotto**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.
  L'accesso al lotto dovrà avvenire dalla viabilità interna alla medesima proprietà.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.
  In caso di pagamento delle somme dovute al Comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, già edificato e servito dalla viabilità interna alla proprietà ed ammette la realizzazione di una capacità volumetrica ridotta riconducibile al una villa con giardino pertinenziale e/o ad una edificazione bifamigliare.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi non rileva l'esigenza della individuazione di spazi da destinare a servizi, i quali verranno monetizzati.
Il progetto della rete ecologica comunale e paesaggistico prevede la conservazione nella porzione ad ovest del comparto di una area da destinare a verde inedificabile quale supporto del sistema del verde.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, per il quale viene confermata una capacità edificatoria minima e finalizzata a rispondere alle sole esigenze di natura famigliare.
La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità per la proprietà di realizzare la propria abitazione senza concorrere alla realizzazione della viabilità tangenziale prevista dalla strumentazione urbanistica vigente.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente che si concretizzerà con l'utilizzo dei introiti delle monetizzazioni, nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

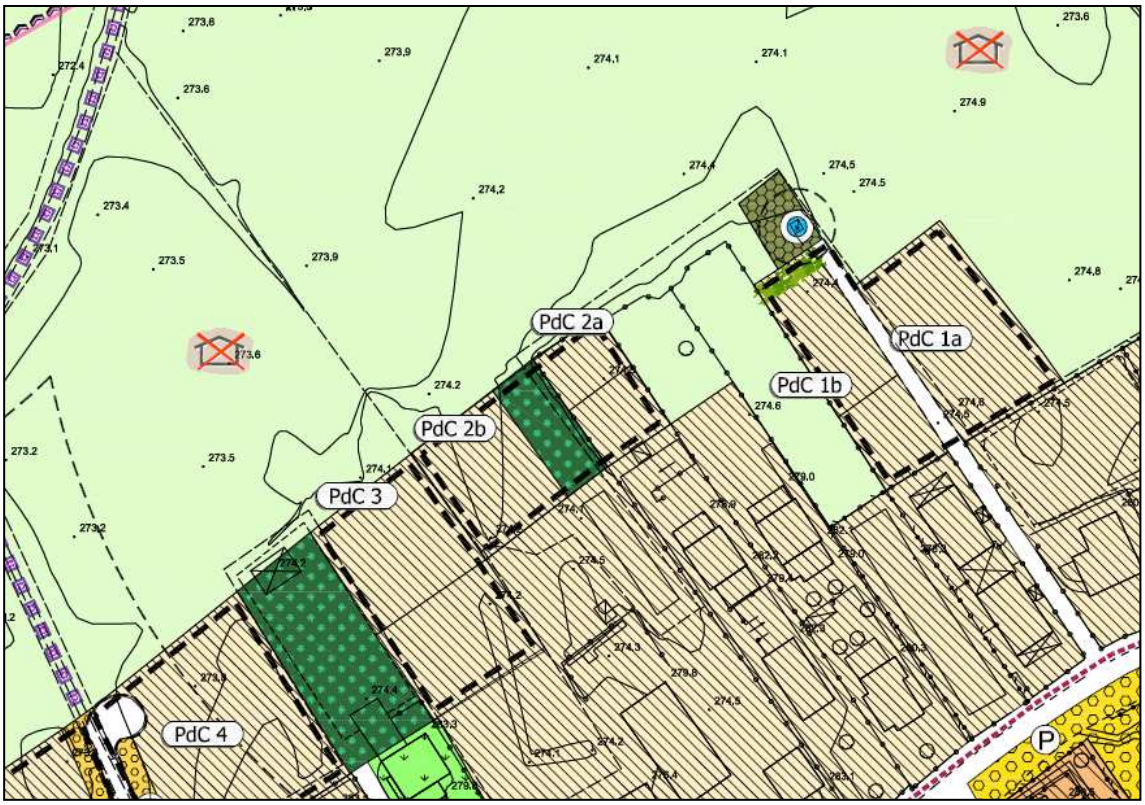
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 3 – VIA ROVELLI

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 3 – VIA ROVELLI



DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 4 – VIA ROVELLI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero posto in continuità di ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato e costituisce il completamento dei lotti già edificati con esso confinanti, viene pertanto prevista la possibilità di realizzare della nuova edificazione con tipologia a villa a completamento dell'edificazione esistente, riconfermando la previsione della vigente strumentazione urbanistica, riconducibile al comparto denominato ATR2.
La variante urbanistica riduce il volume conferito al lotto limitandolo alla realizzazione di un edificazione rada di ville con giardino, con la finalità di completare la razionalizzazione della viabilità esistenti che oggi riveste significative criticità.
L'accesso al compendio immobiliare avverrà dalla nuova viabilità prevista nei comparti adiacenti con la finalità di creare un senso unico in via Vittorio Veneto che ha oggi un calibro molto ridotto e di difficile accesso anche per i mezzi di soccorso.
In corrispondenza dello stesso si prevede la realizzazione di un allargamento stradale e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: mappale n° 3548, mappale n° 3547, mappale n° 3549
- Superficie fondiaria: 2.900,00 mq.
- Superficie da destinare ad allargamento stradale e spazi di manovra: 150,00 mq.
- Superficie da destinare ad aree a parcheggio esterne: 250,00 mq.
- Superficie territoriale : 2.900,00 mq.
- Volume assegnato : 2.500,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Progetto Viabilistico:**

  Il progetto della viabilità prevede l'accesso al compendio immobiliare dalla viabilità di nuova formazione prevista negli ambiti denominati PdC5 e PdC6, con la finalità di creare un anello e rendere la via Vittorio Veneto un senso unico, anche in considerazione del ridotto calibro esistente.
  Al fine di completare la razionalizzazione dell'assetto viario è previsto l'allargamento stradale in corrispondenza del compendio e la creazione di una giratoria oltre alla realizzazione di spazi da destinare a parcheggio in prossimità del comparto.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree da destinare all'adeguamento della viabilità esistente e della relativo spazio di manovra in corrispondenza del lotto per una consistenza pari a circa 150,00 mq oltre alla realizzazione di spazi da destinare a parcheggio esterni per una consistenza di circa 250,00 mq. L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Perequazioni urbanistiche:**

  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare ad allargamento stradale e parcheggio pubblico, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica
  Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente ed avente accesso da via Vittorio Veneto.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi rileva l'esigenza di adeguamento della rete viaria esistente ed in particolare la razionalizzazione della viabilità esistente attraverso la creazione di una nuova viabilità di accesso al compendio e la creazione di un senso unico in via Vittorio Veneto.
Si prevede altresì l'adeguamento della viabilità in corrispondenza del lotto e la creazione di spazi per la sosta.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, per il quale viene confermata una capacità edificatoria ridotta e finalizzata a rispondere alle sole esigenze di natura famigliare.
La sostenibilità economica deriva dalla realizzazione degli interventi di adeguamento viario con annessi spazi a parcheggio come opere a titolo di perequazione e scomputo degli oneri concessori primari, nonchè dell'adeguamento dei sottoservizi di cui si rileva l'esigenza sia per la realizzazione delle nuove abitazioni che per l'edificazione già esistente in tessuto urbano consolidato.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di avere una significativa razionalizzazione della viabilità esistente, la quale rileva delle significative criticità oltre che degli spazi per la sosta al servizio della popolazione, nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

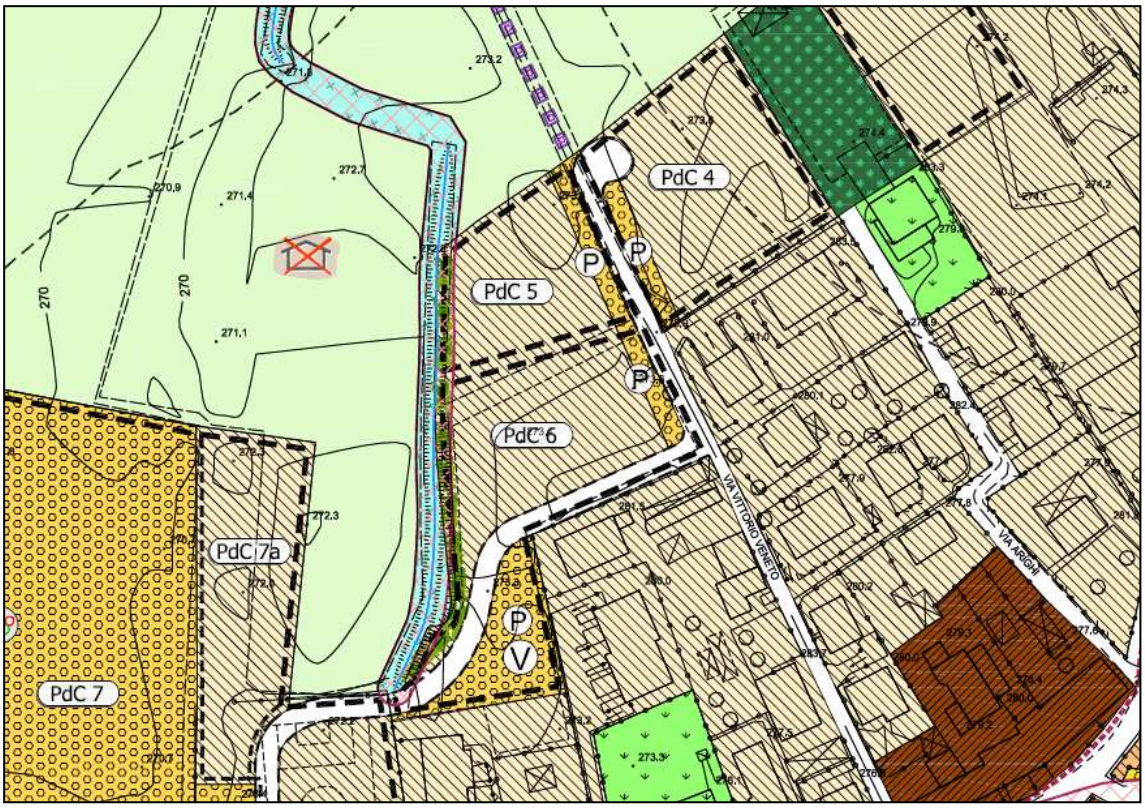
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 4 – VIA ROVELLI

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 4 – VIA ROVELLI



DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 5 – VIA CASNATE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero posto in continuità di ambiti territoriali prossimi al tessuto urbano consolidato per i quali si è confermata la possibilità edificatoria prevista dalla vigente strumentazione urbanistica al fine di un miglioramento del sistema dei servizi e della viabilità esistente che riveste delle significative criticità.
La variante urbanistica ha conferito al lotto una volumetria calmierata rispetto alla cessione di un lotto di proprietà appartenente al comparto denominato Pdc7 e funzionale alle compensazioni derivanti dalla cessione al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del nuovo campo da calcio.
Si prevede l'attuazione del comparto attraverso la realizzazione di nuova edificazione con tipologia a villa a completamento dell'edificazione esistente, riconfermando la previsione della vigente strumentazione urbanistica, riconducibile al comparto denominato ATR3.
L'accesso al compendio immobiliare avverrà dalla nuova viabilità prevista nei comparti adiacenti con la finalità di creare un senso unico in via Vittorio Veneto che ha oggi un calibro molto ridotto e di difficile accesso anche per i mezzi di soccorso.
In corrispondenza dello stesso si prevede la realizzazione di un allargamento stradale e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico, nonché la realizzazione di una barriera verde lungo la roggia del reticolo minore che delimita il lotto ad ovest.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: mappale n° 329
- Superficie fondiaria: 1.950,00 mq.
- Superficie da destinare ad aree a parcheggio esterne: 400,00 mq.
- Superficie territoriale : 1.550,00 mq.
- Volume assegnato : 1.200,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.

- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  Nella porzione est del comparto dovrà essere progettata e realizzata una barriera a verde a protezione della roggia esistente.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Progetto Viabilistico:**

  Il progetto della viabilità prevede l'accesso al compendio immobiliare dalla viabilità di nuova formazione prevista negli ambiti denominati Pdc7b – PdC 6 - Pdc 5 , con la finalità di creare un anello e rendere la via Vittorio Veneto un senso unico, anche in considerazione del ridotto calibro esistente.
  Al fine di completare la razionalizzazione dell'assetto viario è prevista la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio in prossimità del comparto.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree da destinare all'adeguamento della viabilità esistente e della relativo spazio di manovra in corrispondenza del lotto per una consistenza pari a circa 150,00 mq oltre alla realizzazione di spazi da destinare a parcheggio esterni per una consistenza di circa 250,00 mq. L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
  Nella porzione est del comparto dovrà essere progettata e realizzata una barriera a verde a protezione della roggia esistente.

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Perequazioni urbanistiche – oneri di urbanizzazione primaria:**

  Il terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 1443 dovrà essere ceduto al comune a titolo gratuito di perequazione urbanistica
  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree e la realizzazione del parcheggio pubblico.
  Si prevede altresì un contributo oneroso per la realizzazione della nuova viabilità di accesso al comparto.
  La realizzazione e cessione delle aree da destinare a parcheggio pubblico e il contributo oneroso per la realizzazione della nuova viabilità saranno parametrati rispetto alle capacità edificatorie conferite ai singoli lotti e si qualificano come perequazione urbanistica e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Le opere pubbliche a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: nessun vincolo
- Classe di fattibilità geologica:
  - Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
  - Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni (lungo la roggia - calibro 4 metri)
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: rete ecologica di I° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con ambiti di completamento prossimi all'edificazione esistente ed avente accesso da via Vittorio Veneto.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi rileva l'esigenza di adeguamento della rete viaria esistente ed in particolare la razionalizzazione della viabilità esistente, attraverso la creazione di una nuova viabilità di accesso al compendio e la creazione di un senso unico in via Vittorio Veneto.
Si prevede altresì l'adeguamento della viabilità in corrispondenza del lotto e la creazione di spazi per la sosta.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, per il quale viene conferita una capacità edificatoria equilibrata in relazione all' ambito territoriale in cui è inserita e funzionale alla possibilità di avere in cessione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo campo da calcio.
Di significativa importanza il progetto della rete ecologica Comunale che prevede la creazione di una barriera verde a salvaguardia e tutela della "Roggetta detta del Fontanile".
La sostenibilità economica deriva dalla realizzazione degli interventi di adeguamento viario con annessi spazi a parcheggio come opere a titolo di perequazione e scomputo degli oneri concessori primari, nonchè dell'adeguamento dei sottoservizi di cui si rileva l'esigenza sia per la realizzazione delle nuove abitazioni che per l'edificazione già esistente in tessuto urbano consolidato.
Si rileva altresì l'importanza della cessione dell'area al Comune funzionale alle compensazioni necessarie all'acquisizione dell'area per la realizzazione del campo da calcio, di cui potrà trarre beneficio l'intera collettività.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di avere una significativa razionalizzazione della viabilità esistente, la quale rileva delle significative criticità oltre che degli spazi per la sosta al servizio della popolazione, nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

LOCALITA' NAVEDANO

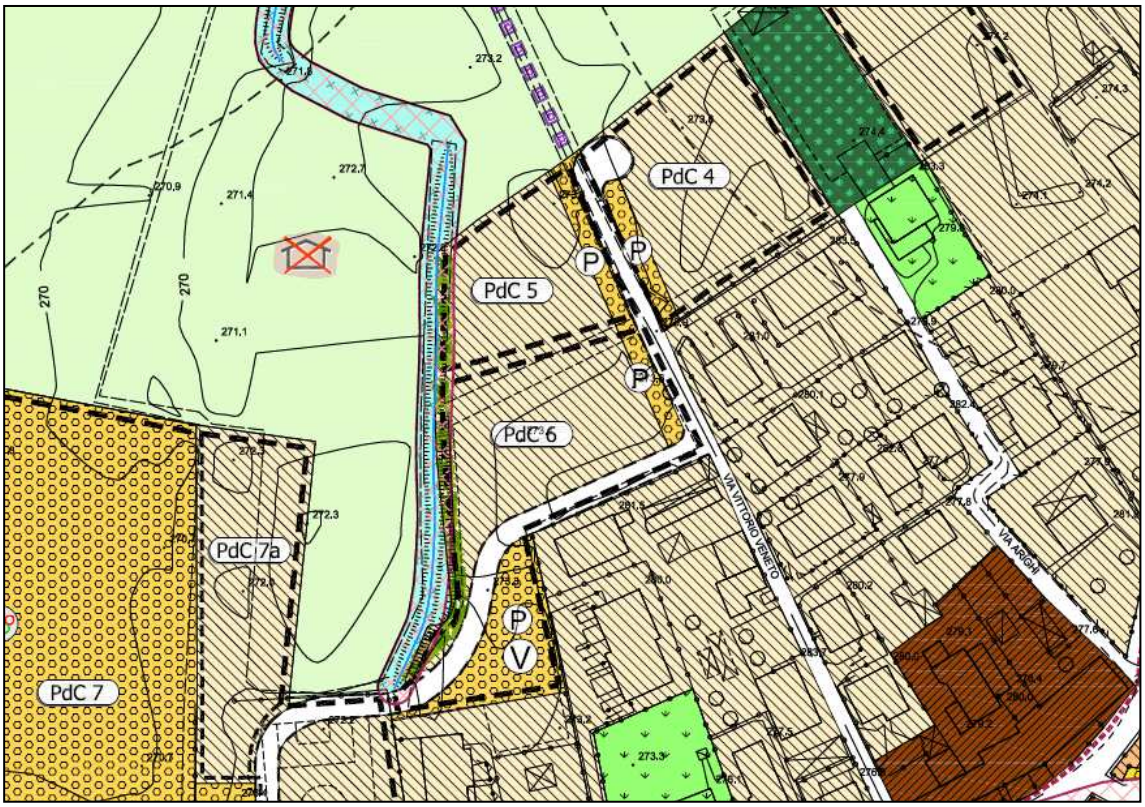
P.d.C. 5 – VIA CASNATE

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori	

DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 5 – VIA CASNATE



DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 6 – VIA CASNATE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero posto in continuità di ambiti territoriali prossimi al tessuto urbano consolidato per i quali si è confermata la possibilità edificatoria prevista dalla vigente strumentazione urbanistica e riconducibile al comparto denominato ATR3, al fine di un miglioramento del sistema dei servizi e della viabilità esistente che riveste delle significative criticità.
La variante urbanistica prevede una significativa riduzione della volumetria conferita al lotto limitandola alla realizzazione di edifici con tipologia di villette atte a soddisfare le esigenze famigliari.
L'accesso al compendio immobiliare avverrà dalla nuova viabilità prevista nei comparti adiacenti con la finalità di creare un senso unico in via Vittorio Veneto che ha oggi un calibro molto ridotto e di difficile accesso anche per i mezzi di soccorso.
Il progetto prevede la realizzazione di parte del suddetto nuovo percorso viario nell'ambito del lotto e la previsione di spazi con destinazione parcheggio e verde, nonché la realizzazione di una barriera verde lungo la roggia del reticolo minore che delimita il lotto ad ovest.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: mappali n° 1722 - n°1584 - n°3390 - n°3392
- Superficie territoriale : 4.260,00 mq.
- Superficie da destinare ad aree a parcheggio esterne: 400,00 mq.
- Superficie da destinare alla viabilità 690,00 mq
- Superficie fondiaria: 3.170,00 mq.
- Volume assegnato : 1.000,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.

- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  Nella porzione est del comparto dovrà essere progettata e realizzata una barriera a verde a protezione della roggia esistente.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Progetto Viabilistico e delle aree per la sosta:**

  Il progetto della viabilità prevede l'accesso al compendio dalla viabilità di nuova formazione prevista negli ambiti denominati Pdc7b – PdC 6 - Pdc 5 , con la finalità di creare un anello e rendere la via Vittorio Veneto un senso unico, anche in considerazione del ridotto calibro esistente.
  Il progetto dei servizi prevede inoltre la realizzazione di idonei spazi a parcheggio esterni alla proprietà, da realizzarsi in corrispondenza del lotto, lungo la nuova strada di accesso, in prosecuzione della via Vittorio Veneto per una superficie di circa 250,00 mq, nonché delle aree a parcheggio e verde a sud del lotto in adiacenza con i lotti edificati esistenti per una superficie di circa 990,00 mq.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il soggetto attuatore dovrà cedere a titolo gratuito le aree da destinare all'adeguamento della viabilità esistente nonché gli spazi da destinare a parcheggio, in corrispondenza del lotto, lungo via Vittorio Veneto per una superficie di circa 250,00 mq. e le aree da destinare a parcheggio e verde poste tra la viabilità in progetto e l'edificazione esistente per una superficie di circa 990,00 mq. L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
  Nella porzione est del comparto dovrà essere progettata e realizzata una barriera a verde a protezione della roggia esistente.

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Perequazioni urbanistiche – oneri di urbanizzazione primaria:**

  Il soggetto attuatore dovrà realizzare a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le aree da destinare a parcheggio e verde e corrispondere al Comune un contributo oneroso per la realizzazione della nuova viabilità di accesso al comparto.
  La realizzazione e cessione delle aree da destinare a parcheggio pubblico e il contributo oneroso per la realizzazione della nuova viabilità saranno parametrati rispetto alle capacità edificatorie conferite ai singoli lotti dei comparti interessati dalla realizzazione della nuova viabilità.

Le opere pubbliche a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: nessun vincolo
- Classe di fattibilità geologica:
  - Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
  - Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni (lungo la roggia - calibro 4 metri)
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: rete ecologica di I° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con ambiti di completamento prossimi all'edificazione esistente ed avente accesso da via Vittorio Veneto.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi rileva l'esigenza di adeguamento della rete viaria esistente ed in particolare la razionalizzazione della viabilità esistente, attraverso la creazione di una nuova viabilità di accesso al compendio e la creazione di un senso unico in via Vittorio Veneto.
Si prevede altresì l'adeguamento della viabilità in corrispondenza del lotto e la creazione di spazi per la sosta oltre che la previsione nell'ambito sud del lotto del nuovo stracciato viario di collegamento tra via per Casnate e via Vittorio Veneto con la formazione di spazi a parcheggio ed arredo verde.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, al quale viene conferita una capacità volumetrica significativamente ridotta e limitata a soddisfare le esigenze famigliari, rispetto agli interventi pubblici previsi sul lotto.
Di significativa importanza il progetto della rete ecologica Comunale che prevede la creazione di una barriera verde a salvaguardia e tutela della "Roggetta detta del Fontanile".
La sostenibilità economica deriva dalla realizzazione degli interventi di adeguamento viario con annessi spazi a parcheggio e la previsione della nuova rete viaria con annessi spazi per la sosta, opere che in quota parte saranno corrisposte a titolo di perequazione e scomputo degli oneri concessori primari dal comparto ed in parte dagli altri comparti che saranno serviti dalla nuova viabilità.
Di rilievo l'adeguamento dei sottoservizi criticità emergente sia per la realizzazione della nuova edificazione che per l'edificazione già esistente in tessuto urbano consolidato.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di avere una significativa razionalizzazione della viabilità esistente e la creazione di un nuovo tratto viario atto a rendere accessibile gli ambiti edificati in conformità ai disposti normativi vigenti in materia di viabilità pubblica , la quale rileva delle significative criticità oltre che degli spazi per la sosta al servizio della popolazione; nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

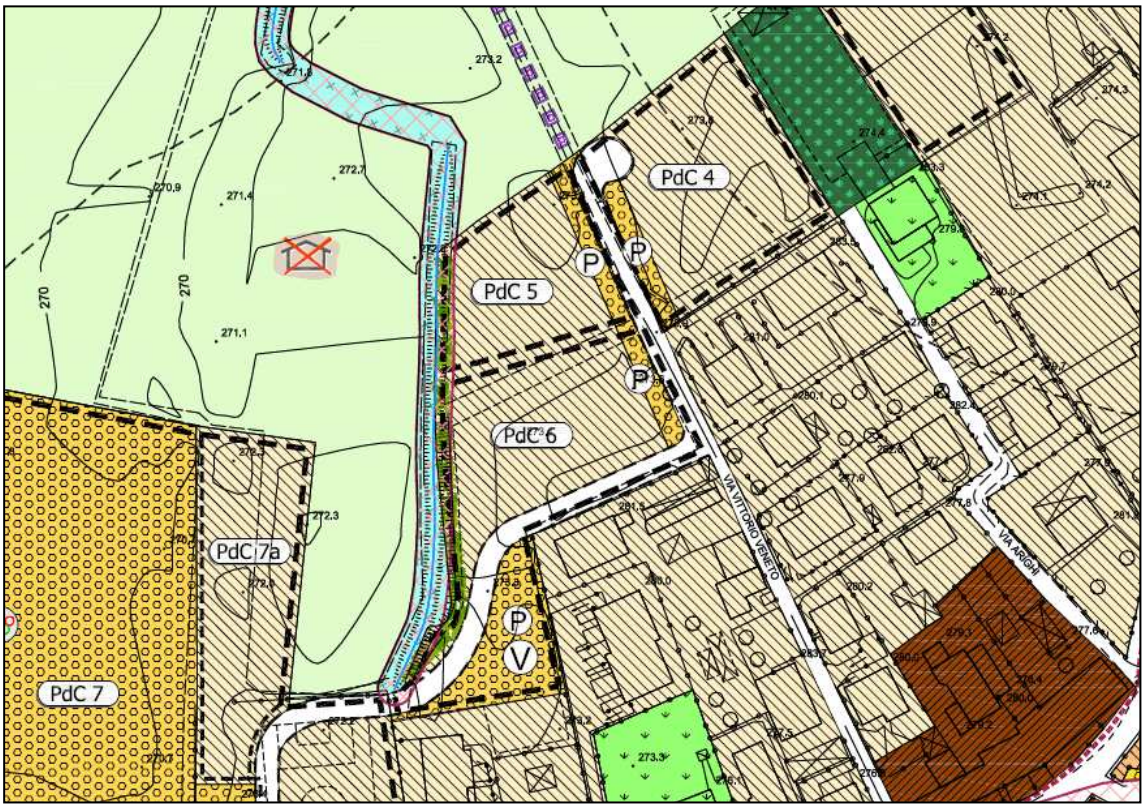
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 6 – VIA CASNATE

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 6 – VIA CASNATE



DOCUMENTO DI PIANO
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 7a – VIA CASNATE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero posto in continuità di ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato ed appartenente all'ambito di trasformazione ATR3 del vigente piano del governo del territorio, per il quale si è confermata la possibilità edificatoria prevista dalla vigente strumentazione urbanistica, al fine di un miglioramento del sistema dei servizi e della viabilità esistente, il quale manifesta delle significative criticità. La conservazione della capacità volumetrica sul lotto è altresì funzionale alla realizzazione di un nuovo campo da calcio, in sostituzione del campo parrocchiale ed in alternativa alla localizzazione di un nuovo campo sportivo in prossimità del centro di Senna. Il progetto della variante del piano dei servizi consente di riutilizzare parte delle strutture sportive esistente (spogliatoi) attualmente di proprietà della parrocchia. L'accesso al compendio immobiliare avverrà dalla nuova viabilità prevista nei comparti adiacenti con la finalità di creare un senso unico in via Vittorio Veneto che ha oggi un calibro molto ridotto e di difficile accesso anche per i mezzi di soccorso.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: mappali n° 116 - mappale n° 1443 . parte mappale n° 259
- Superficie territoriale/ fondiaria: 3.340,00 mq.
- Volume assegnato *:* 1.700,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Progetto Viabilistico:**

  Il progetto della viabilità prevede l'accesso al compendio immobiliare dalla viabilità di nuova formazione prevista negli ambiti denominati Pdc7b – PdC 6 - Pdc 5 , con la finalità di creare un anello e rendere la via Vittorio Veneto un senso unico, anche in considerazione del ridotto calibro esistente.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi non prevede la cessione di aree a destinazione pubblica le quali dovranno essere oggetto di monetizzazione in relazione alla volumetria conferita al lotto, secondo quantificazione redatta da parte dell'ufficio tecnico comunale.
  Il progetto del Piano dei Servizi prevede la sola verifica degli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Permute**

  Al fine di poter realizzare il nuovo campo sportivo si prevede un atto di permuta con cessione al Comune di Senna Comasco del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 1688 con permuta alla proprietà denominata Pdc7 dei terreni da parte del Comune di Senna Comasco contraddistinti catastalmente ai mappali n° 116, n° 1443 e parte n° 259, nonché del conferimento al lotto di una volumetria a titolo di indennizzo.
  Quanto sopra previa acquisizione da parte del Comune di Senna Comasco dalle singole proprietà, a titolo gratuito, dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 116, n° 1443 e parte n° 259.

- **Oneri di urbanizzazione primaria:**

  Il progetto del piano dei servizi prevede che le somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria verranno utilizzati per la realizzazione della viabilità di progetto.
  Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: nessun vincolo - una piccola porzione relativa al lotto ove prevista l'opera pubblica è ricompresa nella fasci adi rispetto delle acue pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m) del Rio Acquanegra
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: rete ecologica BZP zone tampone di primo livello
- Rete Ecologica Regionale: rete ecologica di I° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con ambiti di completamento prossimi all'edificazione esistente posti a nord di via Vittorio Veneto.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi rileva l'esigenza di adeguamento della rete viaria esistente ed in particolare la razionalizzazione della viabilità esistente, attraverso la creazione di una nuova viabilità di accesso al compendio e la creazione di un senso unico in via Vittorio Veneto.
Si prevede che il lotto abbia accesso dalla viabilità di nuova formazione e pertanto contribuisca alla realizzazione della medesima, in quota proporzionale rispetto alla volumetria conferita al comparto a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
La previsione urbanistica è funzionale alla permuta del Comune dell'area con il terreno necessario alla realizzazione del nuovo campo da calcio.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento ubicato in adiacenza dell'edificazione esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, al quale viene conferita una capacità volumetrica proporzionata alla superficie dell'ambito territoriale di appartenenza e finalizzata a consentire la permuta con gli spazi da destinare al nuovo campo sportivo.
La sostenibilità economica deriva dalla partecipazione alla realizzazione della nuova viabilità di accesso con il contributo dovuto al comune per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria in considerazione che la perequazione urbanistica è riconducibile alla resa disponibilità del comune delle aree necessarie alla realizzazione della struttura sportiva.
Di rilievo l'adeguamento dei sottoservizi criticità emergente sia per la realizzazione della nuova edificazione che per l'edificazione già esistente in tessuto urbano consolidato.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di avere una significativa razionalizzazione della viabilità esistente e la creazione di un nuovo tratto viario atto a rendere accessibile gli ambiti edificati in conformità ai disposti normativi vigenti in materia di viabilità pubblica , la quale rileva delle significative criticità oltre che degli spazi per la sosta al servizio della popolazione; nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

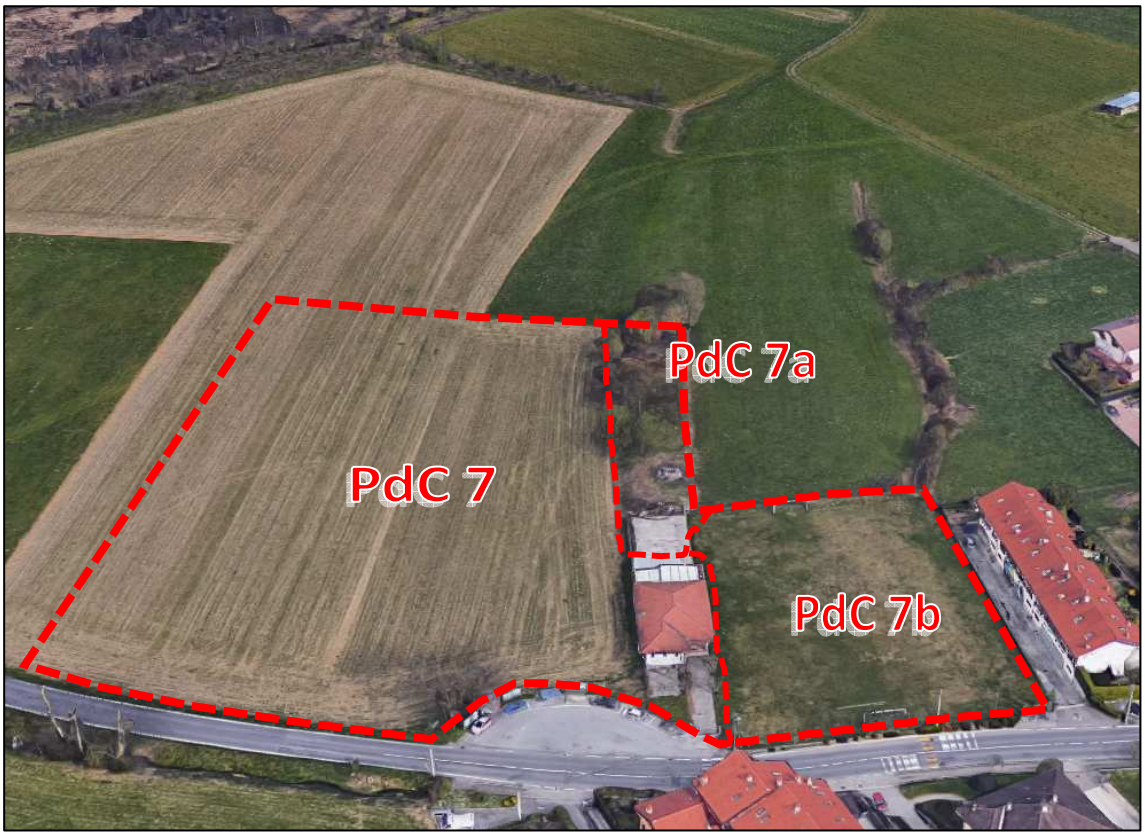
LOCALITA' NAVEDANO

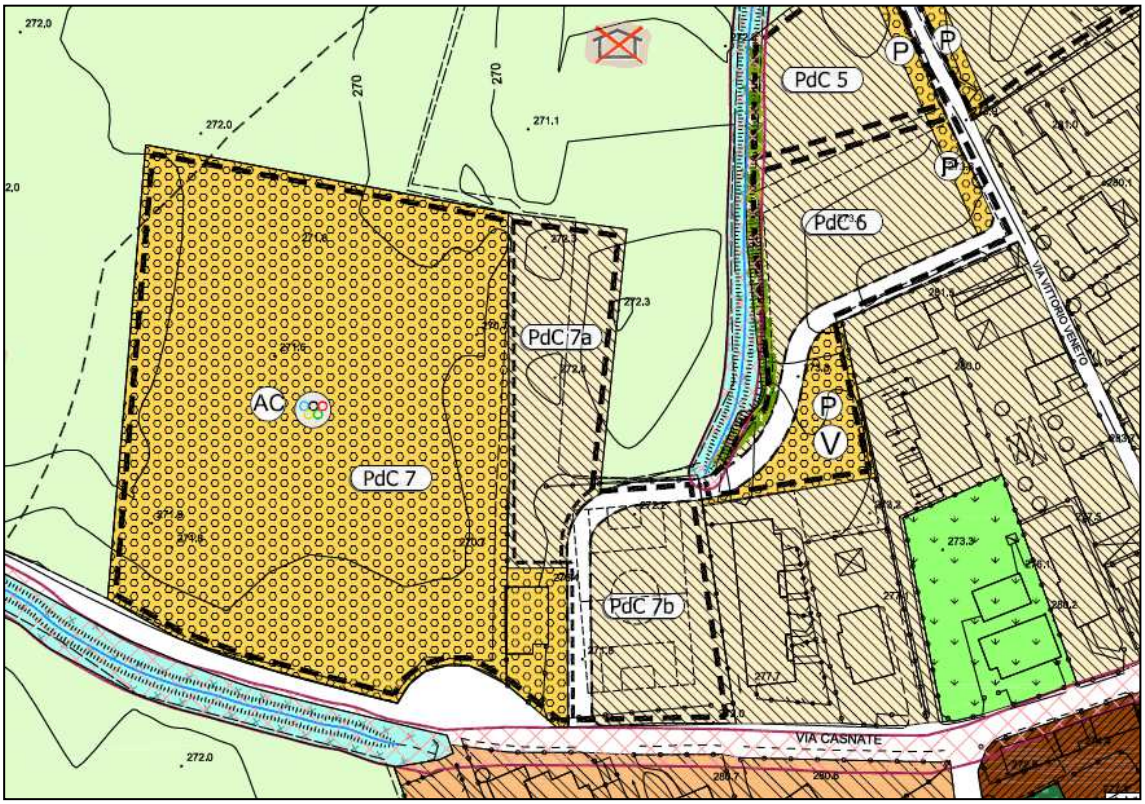
P.d.C. 7a – VIA CASNATE

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 7a – VIA CASNATE





DOCUMENTO DI PIANO
LOCALITA' NAVEDANO
P.d.C. 7b – VIA CASNATE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto appartenente al tessuto urbano consolidato ed interessato dalla presenza di un campo da calcio parrocchiale con le relative strutture (spogliatoi).
La variante urbanistica ridefinisce la destinazione urbanistica delle aree prevedendo in sostituzione dell'attuale struttura sportiva la realizzazione di un nuovo tratto viario con innesto sulla via Casnate al fine di servire altre al comparto stesso anche gli ambiti denominati Pdc7a, PdC6 e PdC5 e razionalizzare la viabilità di via Vittorio Veneto che ha oggi un calibro molto ridotto e di difficile accesso anche per i mezzi di soccorso.
Il progetto del piano dei servizi prevede inoltre la cessione a titolo di perequazione al comune di aree volte a compensare la proprietà dell'area ove verrà realizzato il nuovo campo da calcio e dell'edificio esistente che troverà il medesimo utilizzo a supporto della nuova struttura sportiva.
A compensazione della ridefinizione delle aree vi è una valorizzazione economica dell'area attualmente destinata a campo da calcio, attraverso il conferimento alla stessa di una quota volumetrica residenziale.

Parametri edilizio – urbanistici

- Identificazione catastale: parte mappale n° 329
- Superficie territoriale: 2.400,00 mq.
- Superficie da destinare alla viabilità 540,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.860,00 mq.
- Volume assegnato : 1.500,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Progetto Viabilistico:**

  Il progetto della viabilità prevede l'accesso al compendio immobiliare dalla viabilità di nuova formazione prevista negli ambiti denominati Pdc7b – PdC 6 - Pdc 5 , con la finalità di creare un anello e rendere la via Vittorio Veneto un senso unico, anche in considerazione del ridotto calibro esistente.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi non prevede la cessione di aree a destinazione pubblica le quali dovranno essere oggetto di monetizzazione in relazione alla volumetria conferita al lotto, secondo quantificazione redatta da parte dell'ufficio tecnico comunale.
  Il progetto del Piano dei Servizi prevede la sola verifica degli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

  Il progetto edificatorio dovrà prevedere l'adeguamento dei sottoservizi in relazione al carico edificatorio aggiuntivo e sarà posto a carico della proprietà la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia.
  Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Perequazione Urbanistica**

  Si prevede la cessione, a titolo di perequazione urbanistica gratuita al Comune di Senna Comasco del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 116 e la cessione di parte del mappale n° 259 per una consistenza di circa 400,00 mq. al fine di poterlo unire al terreno contraddistinto al mappale n° 1443 e definire il comparto denominato Pdc 7 a, oggetto di permuta con la proprietà del terreno ove si prevede la realizzazione del nuovo campo da calcio.
  Si prevede altresì la cessione gratuita a titolo di perequazione, di parte del mappale n° 259 per una superficie di circa 590,00 mq, sul quale insiste un edificio che rimarrà al servizio della struttura sportiva

- **Perequazione Urbanistica e Oneri di urbanizzazione primaria:**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie alla realizzazione della nuova viabilità e un contributo oneroso per la realizzazione della stessa
  La cessione delle aree ed il contributo oneroso per la realizzazione della nuova viabilità saranno parametrati rispetto alle capacità edificatorie conferite ai singoli lotti e si qualificano come perequazione urbanistica e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
  Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: nessun vincolo - una piccola porzione relativa al lotto ove prevista l'opera pubblica è ricompresa nella fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m) del Rio Acquanegra
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

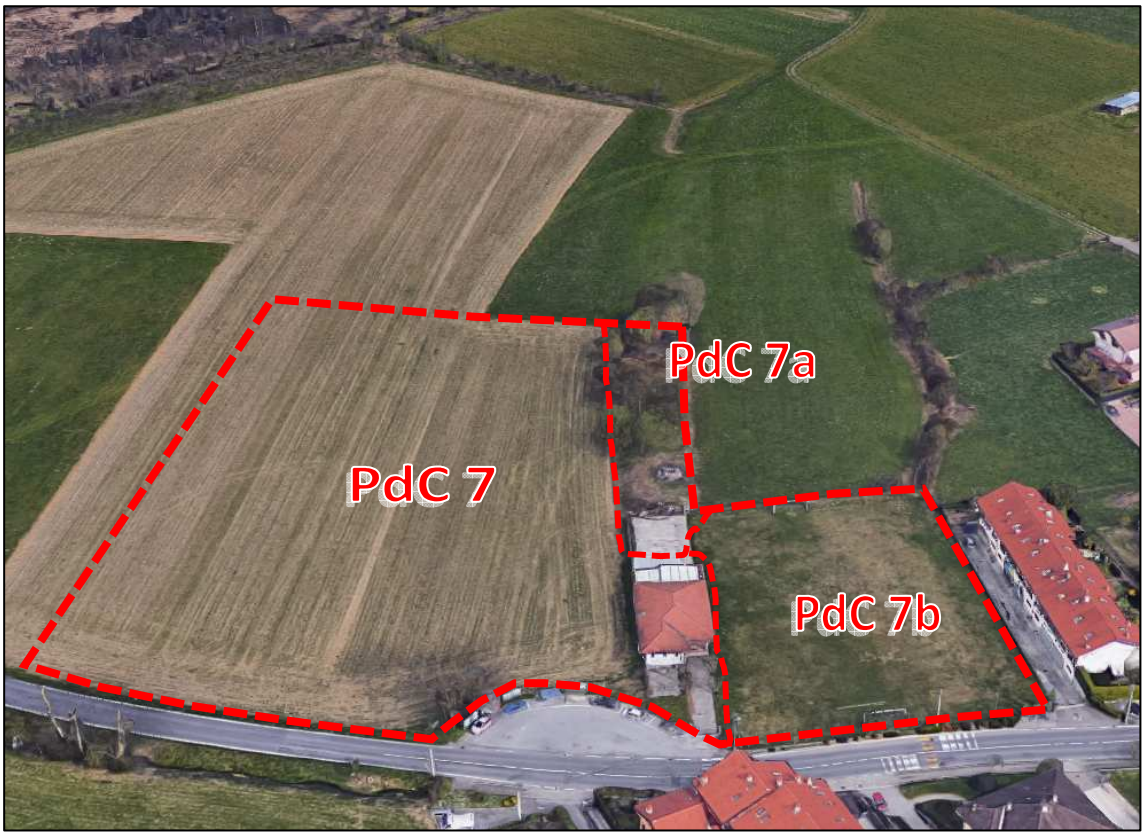
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

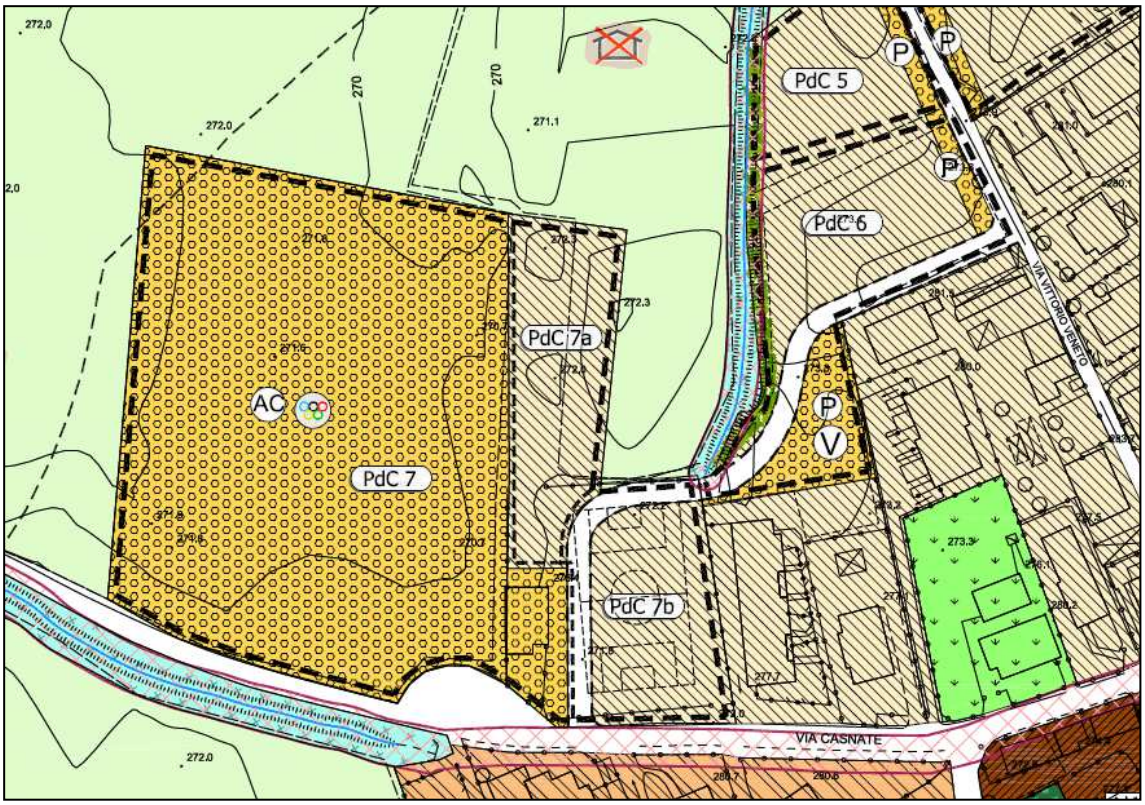
L'ambito territoriale interessa un comparto in ambito di tessuto urbano consolidato ove si rileva la presenza di un campo da calcio parrocchiale, posto in adiacenza di edificazione residenziale esistente, al quale è stata conferita una capacità edificatoria residenziale.
La variante urbanistica in relazione alle considerazioni effettuate nel progetto del Piano dei Servizi rileva l'esigenza di adeguamento della rete viaria esistente ed in particolare la razionalizzazione della viabilità, attraverso la creazione di una nuova viabilità di accesso al compendio e la creazione di un senso unico in via Vittorio Veneto.
Il lotto è interessato dal nuovo tracciato viario sul lato ovest, nella porzione di innesto della nuova viabilità con la via per Casnate.
Si prevede altresì la cessione del manufatto (spogliatoi) al fine di un riutilizzo dello stesso da parte della nuova struttura sportiva.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto già compromesso poiché appartenente al tessuto urbano consolidato, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, al quale viene conferita una capacità volumetrica volta a valorizzare il compendio.
La sostenibilità economica deriva dalla realizzazione degli la previsione della nuova rete viaria con annessi spazi per la sosta, opere che in quota parte saranno corrisposte a titolo di perequazione e scomputo degli oneri concessori primari dal comparto ed in parte dagli altri ambiti che saranno serviti dalla nuova viabilità.
Rilevante è la cessione delle strutture funzionali alla nuova struttura ricreativa oltre che di parte delle aree necessarie per compensare la proprietà che metterà a disposizione del Comune le aree per la realizzazione del nuovo campo da calcio.
Di rilievo l'adeguamento dei sottoservizi criticità emergente sia per la realizzazione della nuova edificazione che per l'edificazione già esistente in tessuto urbano consolidato.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di avere una significativa razionalizzazione della viabilità esistente e la creazione di un nuovo tratto viario atto a rendere accessibile gli ambiti edificati in conformità ai disposti normativi vigenti in materia di viabilità pubblica , la quale rileva delle significative criticità oltre che degli spazi per la sosta al servizio della popolazione; nonché dell'adeguamento della rete dei sottoservizi con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque chiare ed acque scure.
Si rileva anche l'importanza della cessione della struttura di servizio esistenze per le nuove strutture sportive, al servizio dell'intera collettività, che rimane una memoria dell'attuale presenza del campo da calcio.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

LOCALITA' NAVEDANO
P.d.C. 7b – VIA CASNATE

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	NON ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	NON ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	PROGETTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi di adeguamento e/o estensione che debbono essere effettuate rispetto ai sotto servizi al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.	

LOCALITA' NAVEDANO
P.d.C. 7b – VIA CASNATE





DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 8a – VIA 1° MAGGIO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato a sud di via 1 ^ Maggio già interessato, unitamente ad altro lotto adiacente, ad una previsione di completamento del tessuto urbano consolidato, denominato dalla strumentazione vigente ATR5.
La variante urbanistica mantiene la previsione edificatoria, riducendo la capacità volumetrica conferita al lotto, suddividendo il comparto in due ambiti di attuazione corrispondenti alle singole proprietà.
Viene indicato di preservare un'area da destinare a verde ambientale a sud del lotto, con la funzione di rete ecologica comunale (REC), quale protezione del reticolo idrico minore esistente e connessione con le aree appartenenti alla rete ecologica provinciali appartenenti al confinante comune di Cucciago.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.665,00 mq.
- Volume assegnato *:* . 495,00 mc.
- Barriera a verde (REC) : 585,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.080,00 mq.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale
  edifici in linea
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  Nella porzione sud del comparto dovrà essere progettata e realizzata una barriera a verde a protezione della roggia esistente.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi non prevede la cessione di aree a destinazione pubblica le quali dovranno essere oggetto di monetizzazione in relazione alla volumetria conferita al lotto, secondo quantificazione redatta da parte dell'ufficio tecnico comunale.
  Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.
  L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute e corrispondenti a quanto dovuto per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.
  La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni , una minor parte in corrispondenza della roggia è in Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: rete ecologica di II° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente che si sviluppa ed ha accesso da via 1^ Maggio.
La variante urbanistica conferma le previsioni edificatorie di completamento della vigente strumentazione urbanistica, suddividendo l'ambito territoriale in due ambiti di attuazione, con una riduzione della capacità edificatoria attribuita ai contesti ed eliminando la previsione di edificazione residenziale convenzionata.
Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una edificazione di completamento e la realizzazione di un'area verde di rete ecologica comunale (REC) di protezione della roggia che scorre a sud del lotto.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, al quale viene conferita una capacità edificatoria minima.
Di significativa importanza la realizzazione della barriera a verde a sud del comparto che definisce delle interconnessioni con la rete ecologica provinciale – zona CAP del contermine comune di Cucciago.
La sostenibilità economica deriva dall'opportunità di poter intervenire autonomamente rispetto alle singole proprietà, dando attuazione agli interventi e pertanto contribuire all'attuazione del Piano dei Servizi.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di migliorare il sistema delle aree verdi urbane e dei servizi pubblici.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

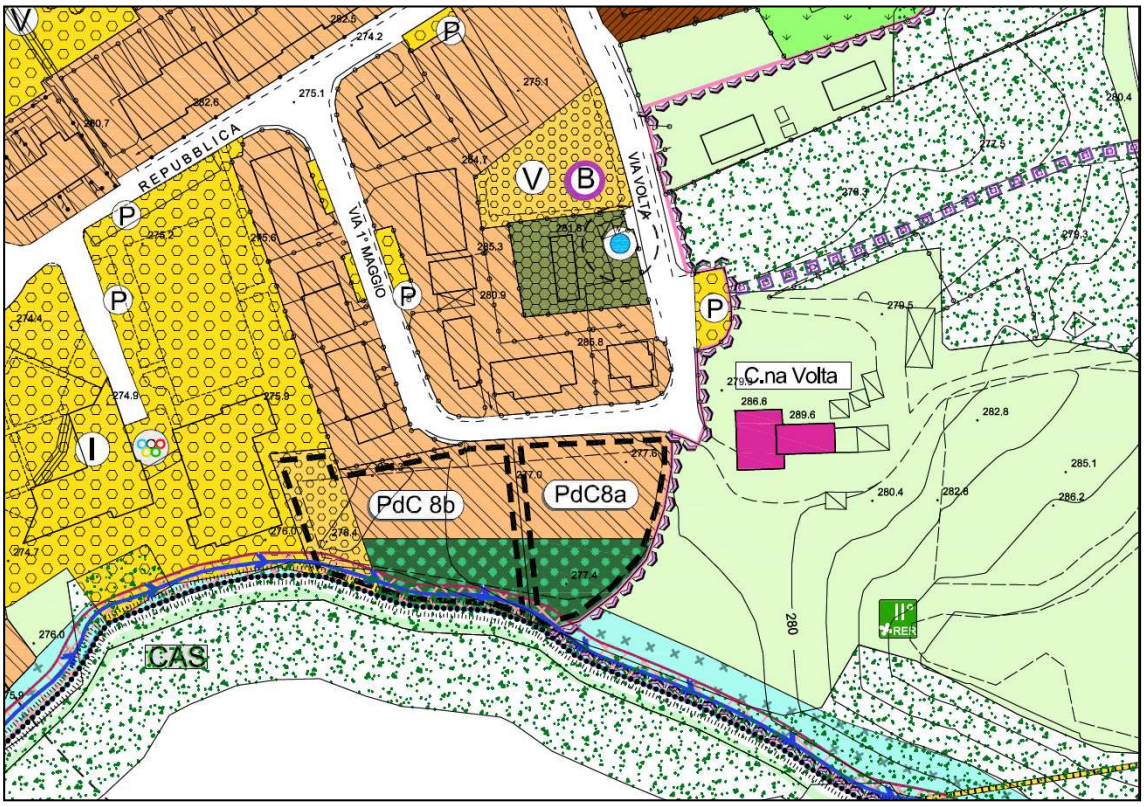
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 8a – VIA 1° MAGGIO

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 8a – VIA 1° MAGGIO



DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 8b – VIA 1° MAGGIO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato a sud di via 1 ^ Maggio già interessato, unitamente ad altro lotto adiacente ad una previsione di completamento del tessuto urbano consolidato denominato dalla strumentazione vigente ATR5.
La variante urbanistica mantiene la previsione edificatoria, riducendo la capacità volumetrica conferita al lotto, suddividendo il comparto in due ambiti di attuazione corrispondenti alle singole proprietà.
Viene indicata la cessione al Comune a titolo gratuito una porzione posta ad ovest dell'area poiché costituisce pertinenza delle strutture pubbliche esistenti, mentre si preserva un'area da destinare a verde ambientale a sud del lotto, con la funzione di rete ecologica comunale (REC) quale protezione del reticolo idrico minore esistente e connessione con le aree appartenenti alla rete ecologica provinciali appartenenti al confinante comune di Cucciago.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.374,00 mq.
- Volume assegnato : 705,00 mc.
- Barriera a verde (REC) : 755,00 mq
- Area per servizi da cedere gratuitamente: 585,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.034,00 mq.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale
  edifici in linea
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante di elevato valore ambientale – paesaggistico.
  Nella porzione sud del comparto dovrà essere progettata e realizzata una barriera a verde a protezione della roggia esistente.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione a titolo gratuito la porzione di area identificata a servizi per una superficie pari a 585,00 mq.,
  L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà.
  Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree pertinenziali delle strutture esistenti, nonché la realizzazione delle opere pubbliche, sulle aree oggetto di cessione, oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale al momento della presentazione del progetto urbanistico.
  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.
  L'Amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.
  La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Fasci di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni , una minor parte in corrispondenza della roggia è in Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: rete ecologica di II° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente che si sviluppa ed ha accesso da via 1^ Maggio.
La variante urbanistica conferma le previsioni edificatorie di completamento della vigente strumentazione urbanistica, suddividendo l'ambito territoriale in due ambiti di attuazione, con una riduzione della capacità edificatoria attribuita ai contesti ed eliminando la previsione di edificazione residenziale convenzionata.
Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una edificazione di completamento e la realizzazione di un'area verde di rete ecologica comunale (REC) di protezione della roggia che scorre a sud del lotto, nonché la cessione di un'area ad uso pubblico posta in prossimità di strutture pubbliche esistenti.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che trattasi di un lotto di completamento del tessuto consolidato esistente, che non rileva criticità da un punto di vista paesistico ed ambientale, al quale viene conferita una capacità edificatoria minima.
Di significativa importanza la realizzazione della barriera a verde a sud del comparto che definisce delle interconnessioni con la rete ecologica provinciale – zona CAP del contermine comune di Cucciago.
La sostenibilità economica deriva dall'opportunità di poter intervenire autonomamente rispetto alle singole proprietà, dando attuazione agli interventi e pertanto contribuire all'attuazione del Piano dei Servizi.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente di migliorare il sistema delle aree verdi urbane e la cessione di un'area strategica, stretta pertinenza di servizi pubblici esistenti.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

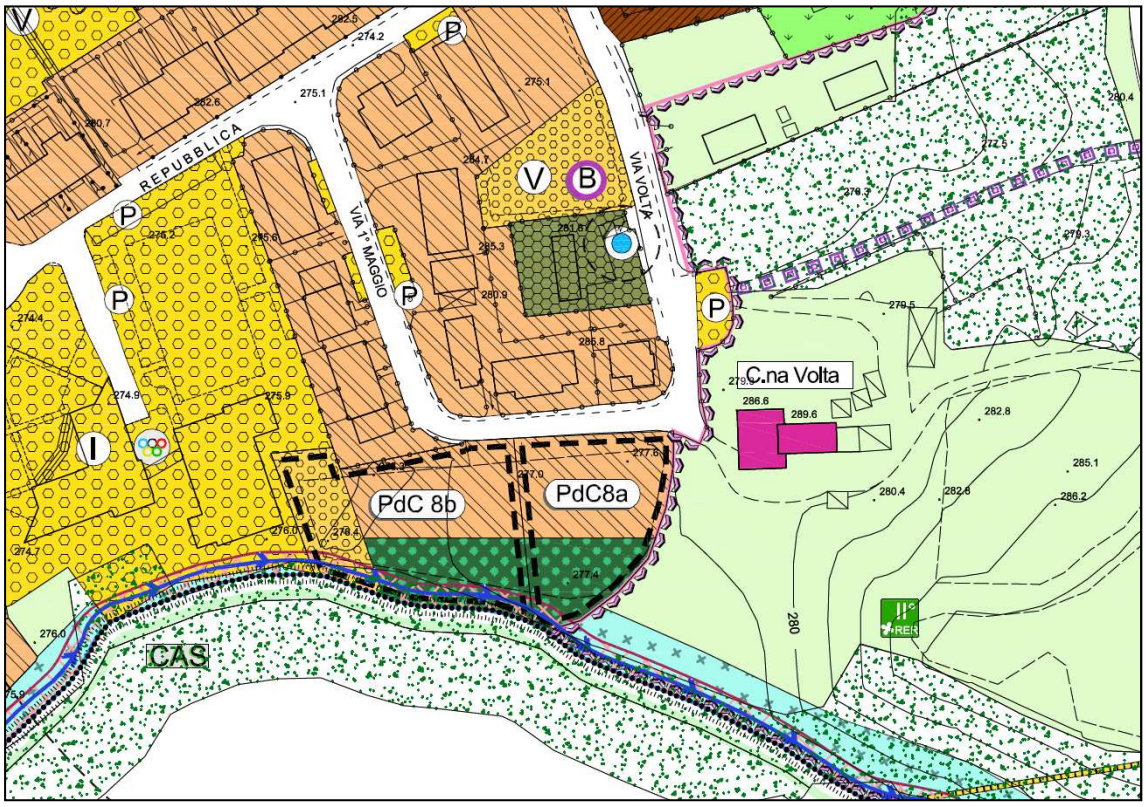
LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 8b – VIA 1° MAGGIO

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.	

LOCALITA' NAVEDANO

P.d.C. 8b – VIA 1° MAGGIO



PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA

RU1 – VIA DELLA FONTANA - LOCALITA' SENNA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto edificato che vede la presenza di un edificio dismesso industriale, ubicato in una zona centrale, in ambito di tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale e posto in prossimità di diversi servizi pubblici quali l'istituto scolastico le strutture sportive e l'ufficio postale
La variante urbanistica prevede la riqualificazione dell'intero compendio immobiliare con la risoluzione della criticità viabilistica attraverso l'allargamento in corrispondenza del comparto del tratto stradale di via della Fontana di collegamento tra via Gaggio e via Canturina Vecchia e la realizzazione spazi a parcheggio lungo ambo i lati del compendio fronteggianti via della Fontana.
L'edificazione industriale dismessa verrà sostituita con nuova edificazione residenziale, destinazione maggiormente compatibile rispetto al contesto urbano circostante.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 5.110,00 mq.
- Aree in cessione per parcheggi ed allargamento stradale: 990,00 mq.
- Superficie fondiaria: 4.120,00 mq.
- Volume assegnato: 3.500,00 mc.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori
- Destinazioni compatibili: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti
- Destinazioni non ammesse: artigianato di servizio, artigianato al servizio della persona, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: villa e/o villette bifamigliari con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante e garantire la permeabilità dei suoli.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree individuate negli elaborati di piano per una superficie pari a 990,00 mq. da destinare ad allargamento stradale e parcheggio pubblico.
  L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Perequazioni urbanistiche:**

  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare ad allargamento stradale e parcheggio pubblico, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica
  Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Piano di Recupero (L.R. 12/2005 e s.m.i.- L.R. 31/2014)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: nessun vincolo
- Classe di fattibilità geologica:
- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto; metà comparto è compreso nel limite di fascia B di cui al D.P.R. 30 marzo 2004, n°142
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto dismesso in ambito di tessuto urbano consolidato ubicato in prossimità di strutture pubbliche quali l'istituto scolastico, le strutture sportive e l'ufficio postale.
L'analisi condotta sul territorio e le esigenze rilevate dal piano dei servizi sono state riportate nel progetto urbanistico che vede la realizzazione di un adeguamento viario in corrispondenza del collegamento tra via Gaggio e via Canturina Vecchia oltre che la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio lungo entrambi i lati del comparto corrispondenti a via Fontana.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che la sostituzione edilizia di un edificio dismesso con una tipologia di edificazione a villette con ampi spazi verdi migliora sia la percezione paesistica dei luoghi che la disponibilità di superficie drenante in coerenza con i recenti disposti normativi e regolamentari dell'invarianza idraulica.
La sostenibilità economica deriva dalle valutazioni effettuate in relazione alla riduzione della capacità volumetrica sul lotto rispetto all'esistente a fronte del cambio di destinazione d'uso nella destinazione residenziale e le perequazioni conferite al contesto.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente e che fruisce delle strutture pubbliche, rispetto alla risoluzione della criticità derivante dalla carenza di spazi per parcheggio pubblico.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

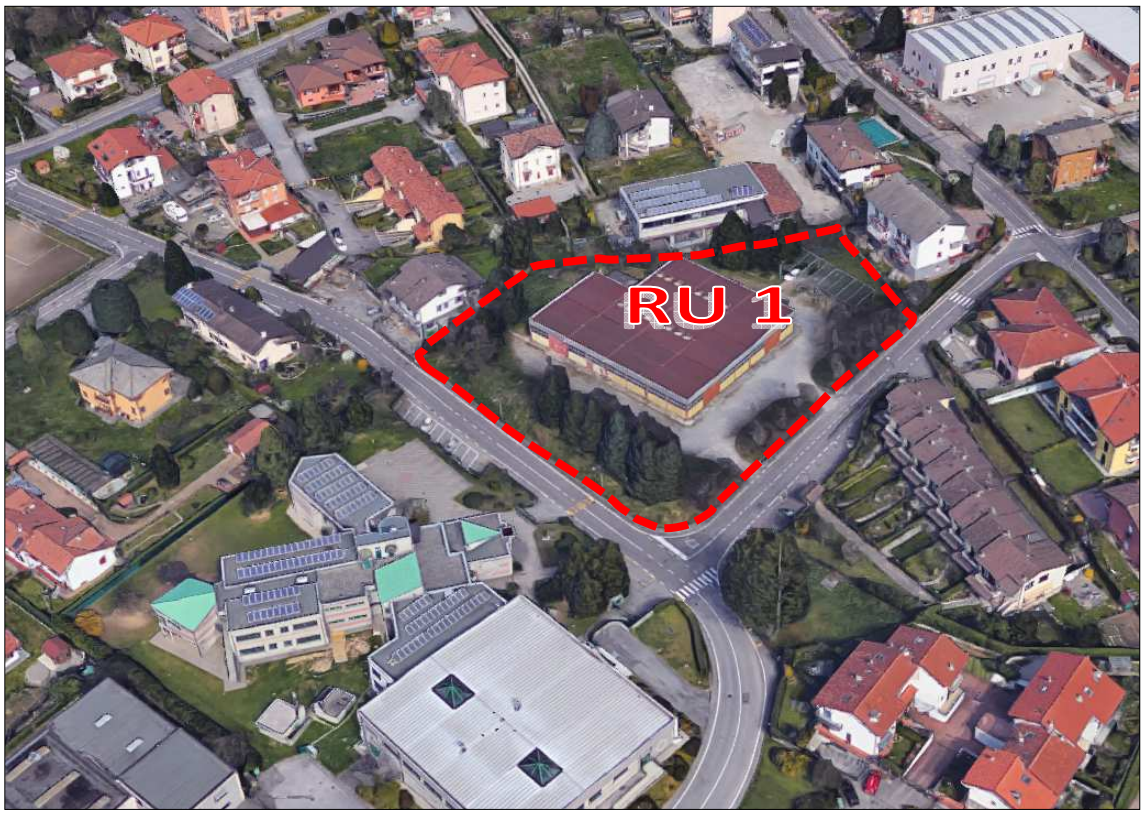
PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA

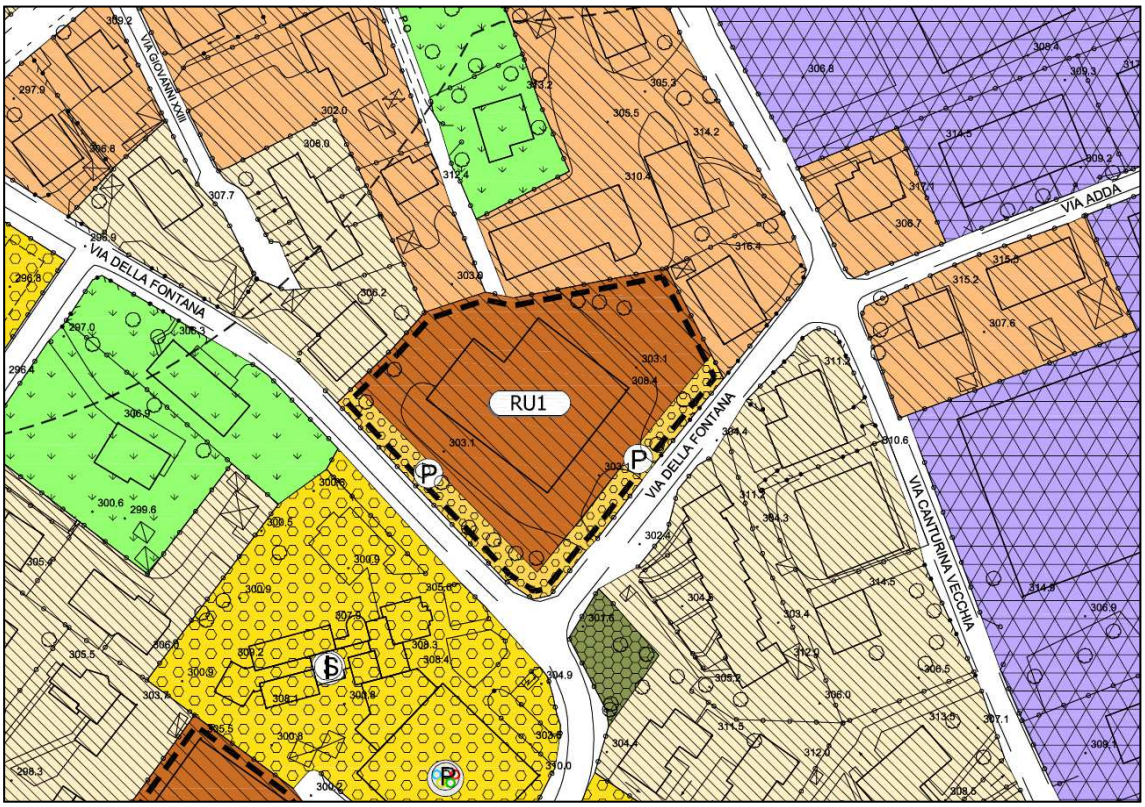
RU1 – VIA DELLA FONTANA - LOCALITA' SENNA

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	/
Rete fognatura	/
Elettrica	/
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	/
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	/
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.	

PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA

RU1 – VIA DELLA FONTANA - LOCALITA' SENNA





PIANO DELLE REGOLE
PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA
RU2 – VIA GAGGIO - LOCALITA' SENNA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto edificato che vede la presenza di un edificio dismesso industriale, ubicato in una zona centrale, in ambito di tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale, confinante con l'istituto scolastico le strutture sportive ed antistante l'ufficio postale.
La variante urbanistica prevede la riqualificazione dell'intero compendio immobiliare con la risoluzione della criticità rilevata consistente nella carenza di spazi da destinare a parcheggio nella zona.
L'edificazione industriale dismessa verrà sostituita con nuova edificazione residenziale, destinazione maggiormente compatibile rispetto al contesto urbano circostante.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.950,00 mq.
- Aree in cessione per parcheggi pubblici: 400,00 mq.
- Superficie fondiaria: 1.550,00 mq.
- Volume assegnato: 3.000,00 mc.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori
- Destinazioni compatibili: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti
- Destinazioni non ammesse: artigianato di servizio, artigianato al servizio della persona, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Tipologia edilizia: edifici in linea con giardino verde pertinenziale.
- **Prescrizioni paesaggistiche**: il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista qualificato in materia, al fine di garantire un coerente inserimento ambientale rispetto al contesto circostante e garantire la permeabilità dei suoli.
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**

  Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree da destinare a parcheggio pubblico, che verranno individuate al momento della presentazione del progetto urbanistico, per una superficie pari a 400,00 mq.
  L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Perequazioni urbanistiche:**

  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica
  Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Piano di Recupero (L.R. 12/2005 e s.m.i.- L.R. 31/2014)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: nessun vincolo
- Classe di fattibilità geologica:
- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto dismesso in ambito di tessuto urbano consolidato ubicato in prossimità di strutture pubbliche quali l'istituto scolastico, le strutture sportive e l'ufficio postale.
L'analisi condotta sul territorio e le esigenze rilevate dal piano dei servizi sono state riportate nel progetto urbanistico che vede la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio nell'ambito del comparto, al servizio della collettività.
La sostenibilità ambientale è riconducibile al fatto che la sostituzione edilizia di un edificio dismesso con una tipologia di edificazione di edifici in linea con ampi spazi verdi migliora sia la percezione paesistica dei luoghi che la disponibilità di superficie drenante in coerenza con i recenti disposti normativi e regolamentari dell'invarianza idraulica.
La sostenibilità economica deriva dalle valutazioni effettuate in relazione alla riduzione della capacità volumetrica sul lotto rispetto all'esistente a fronte del cambio di destinazione d'uso nella destinazione residenziale e le perequazioni conferite al contesto.
La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione residente e che fruisce delle strutture pubbliche, rispetto alla risoluzione della criticità derivante dalla carenza di spazi per parcheggio pubblico.
La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

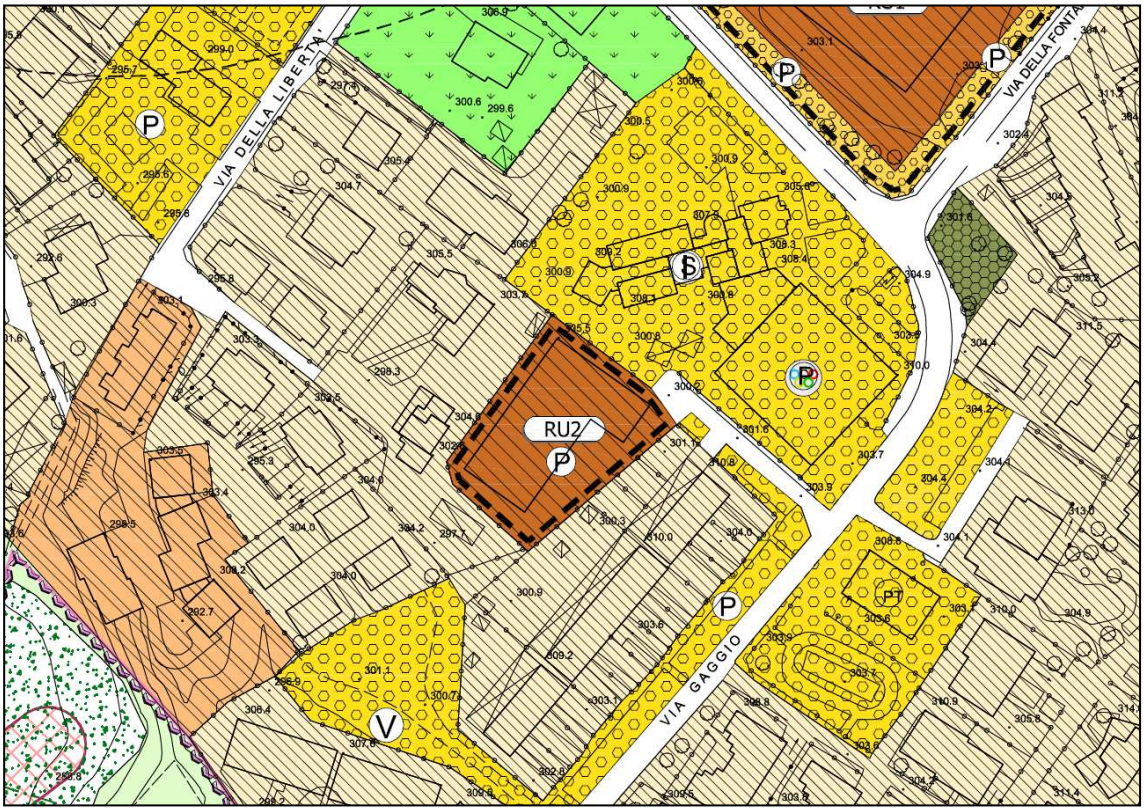
PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA

RU2 – VIA GAGGIO - LOCALITA' SENNA

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	**NOTE**
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	RETE NERA ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	/
Rete fognatura	RETE BIANCA IN PROGETTO
Elettrica	/
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	/
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito è stato ampliamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.	

PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA

RU2 – VIA DELLA FONTANA - LOCALITA' SENNA



PIANO DELLE REGOLE – DISPOSTO NORMATIVO SPECIALE
LOCALITA' SENNA
RU - RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE
VIA CANTURINA VECCHIA - VIA INTIMIANO - VIA ADIGE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un comparto, ben definito e riconoscibile poiché delimitato dalla via Canturina Vecchia, via Adige e via Intimiano, interna al tessuto urbano consolidato attorno al quale vi è un tessuto consolidato con destinazione residenziale.

Dai sopralluoghi effettuati si rileva la presenza di insediamenti industriali alcuni con lavorazioni insalubri di 1^ classe, diverse attività artigianali, alcune attività dismesse, queste frammiste ad una edificazione residenziale.

La criticità emersa deriva dalla coesistenza di funzioni tra loro incompatibili da un punto di vista ambientale, situazione che definisce delle significative criticità.

Il processo di trasformazione del contesto territoriali, con funzioni compatibili rispetto alla destinazione residenziale prevalente dovrà portare anche ad una riqualificazione ambientale delle aree attraverso dei processi di bonifica, qualora se ne ravvisasse la fattispecie e l'inserimento di aree verdi urbane per garantire una maggior permeabilità dei suoli al fine di garantire l'invarianza idraulica dei suoli.

Il disposto normativo e regolamentare introdotto nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole consentirà la prosecuzione dello svolgimento delle attività insediate sino al permanere dell'attività industriale e/o artigianale; al momento della dismissione della stessa non potrà avvenire un nuovo insediamento con medesima funzione, bensì dovrà esserci la trasformazione in una delle funzioni dichiarate come compatibili con i contesti residenziali circostanti.

Gli interventi di sostituzione edilizia e riconversione dei contesti avranno delle modulazioni diverse in relazione della nuova funzione che si andrà ad insediare che non necessariamente dovrà essere residenziale.
Le funzioni che si considera essere compatibili possono essere la ristorazione, l'esercizio di vicinato, l'artigianato di servizio alla persona, il deposito.

La trasformazione d'uso, dovrà avvenire con Permesso di Costruire Convenzionato, che verrà concertato con l'Amministrazione Comunale, al mento della presentazione del progetto urbanistico.
Quest'ultimo dovrà tuttavia rispondere ai vincoli normativi ed ai parametri introdotti dalla variante urbanistica per le trasformazioni urbanistiche nelle diverse funzioni, nonché le indicazioni in merito alle perequazioni urbanistiche con particolare riferimento agli interventi di bonifica e/o riqualificazione ambientale ed alla localizzazione degli spazi da destinare a verde urbano e/o parcheggi pubblici funzionali al piano dei servizi comunale.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: una piccola porzione a nord è ricompresa nella fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe IV – Aree di intensa attività umana; metà comparto è compreso nel limite di fascia A e B di cui al D.P.R. 30 marzo 2004, n°142
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

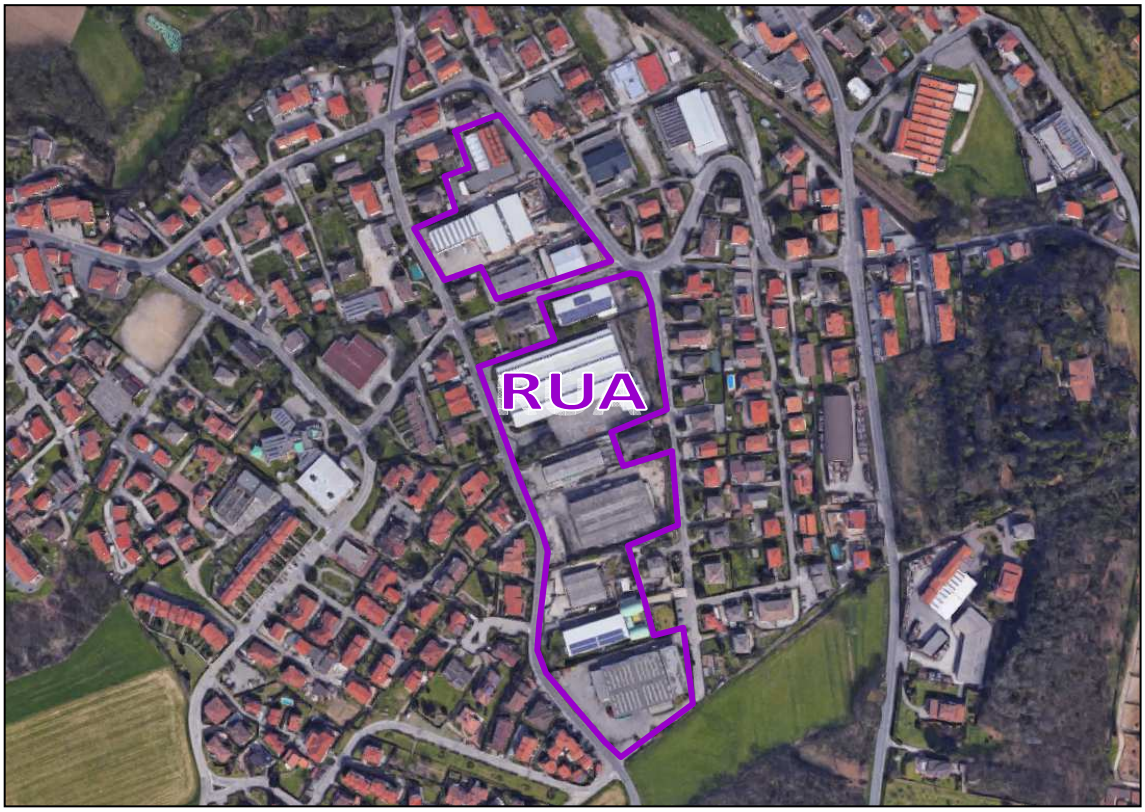
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto che rileva delle significative criticità, strettamente connesse alla presenza di un compendio industriale, in ambito di tessuto urbano consolidato, in cui prevale una destinazione di tipo residenziale consolidata.
La presenza di funzioni incompatibili definisce delle significative problematiche di natura ambientale.
Gli scenari possibili di trasformazione esaminati non prevedono l'opportunità, nel breve termine, di una eliminazione della criticità rilevata nella sua totalità, attraverso la trasformazione urbanistica dell'intero comparto.
Il disposto normativo introdotto stabilisce dei disposti perequativi vincolanti per ogni tipo di sostituzione edilizia che preveda la riconversione nelle funzioni compatibili, strettamente connessi alle eventuali bonifiche e riqualificazioni ambientali e alla individuazione di spazi verdi interni per garantire la permeabilità dei suoli e l'integrazione della rete ecologica comunale.
La riconversione dei volumi esistenti nella funzione residenziale comporterà una significativa riduzione delle capacità edificatorie conferite ai contesti, mentre potrà mantenere maggiori superfici una riconversione in destinazioni d'uso quali l'artigianato di servizio alla persona (a titolo esemplificativo palestra) oppure la ristorazione, poiché queste ultime hanno esigenza di maggiori spazi per lo svolgimento dell'attività.
In relazione alle nuove funzioni insediate dovranno essere previsti un numero adeguato di spazi da destinare a parcheggio per i fruitori dei contesti, in relazione alle diverse funzioni.
Si reputa che la scelta operata possa costituire una significativa opportunità per una valorizzazione ed un miglioramento dell'assetto ambientale poiché, pur dettando dei principi cardine alla base degli interventi sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato, consente l'attuazione degli stessi in tempi differiti e prefigurando uno scenario di risoluzione della criticità a medio termine.

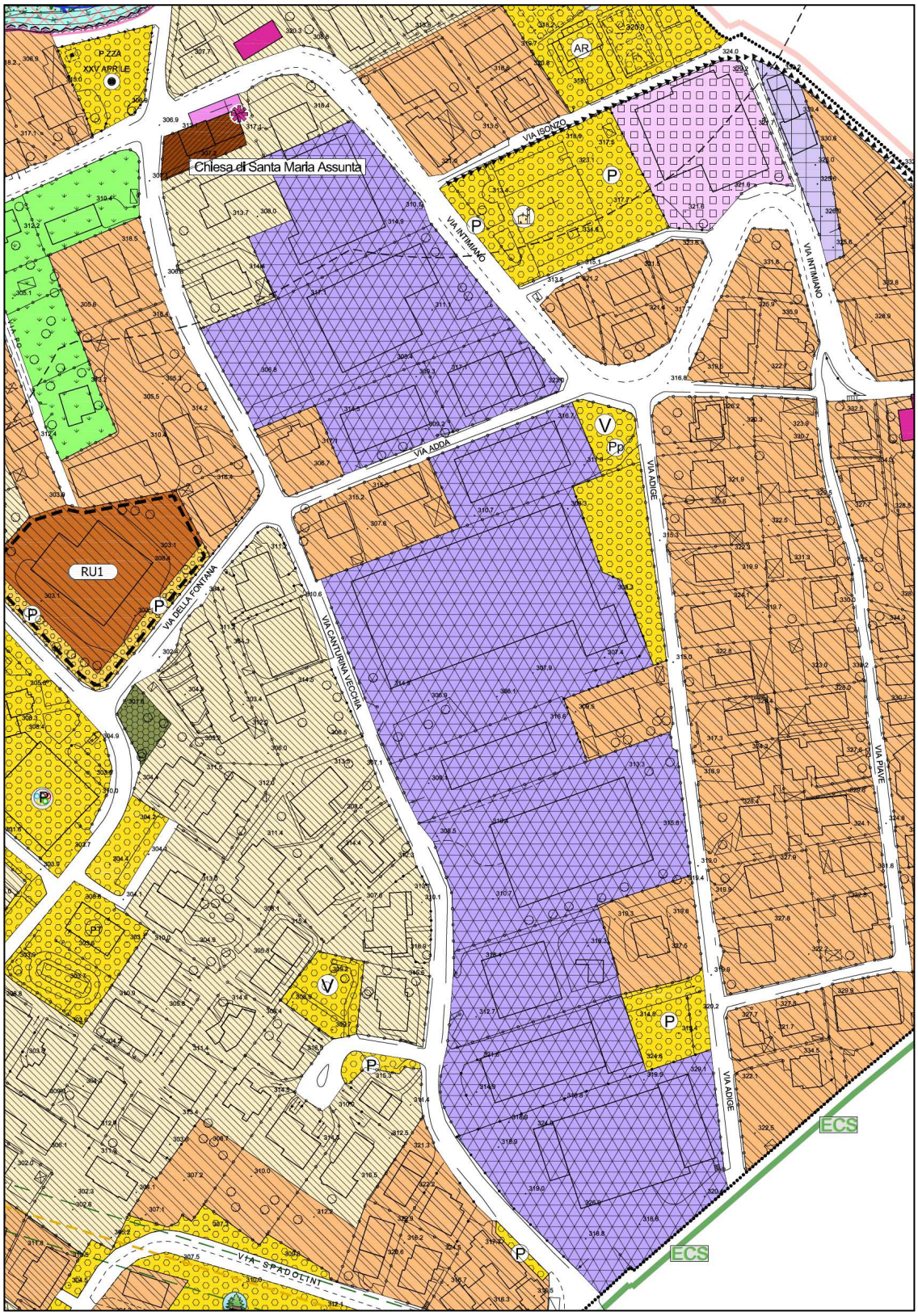
LOCALITA' SENNA

RU - Riqualificazione Urbana Ambientale

VIA CANTURINA VECCHIA - VIA INTIMIANO - VIA ADIGE



LOCALITA' SENNA

RU - Riqualificazione Urbana Ambientale

VIA CANTURINA VECCHIA - VIA INTIMIANO - VIA ADIGE