



COMUNE DI FIGINO SERENZA

PROVINCIA DI COMO

Via XXV Aprile, 16
22060 - Figino Serenza (CO)

0.1

RELAZIONE VARIANTE PARZIALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

BOZZA

Agosto 2016

Premessa

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Figino Serenza è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 e 31 del 14.11.2012 e pubblicato su BURL n.10 del 06.03.2013.

La presente variante puntuale al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi si è resa necessaria a seguito della volontà dell'Amministrazione Comunale di accogliere, dopo una serie di incontri preliminari di valutazione, alcune istanze pervenute relativamente a due importanti aree del territorio comunale, la cui valorizzazione rappresenta un elemento di particolare interesse pubblico per il comune di Figino Serenza

La Variante parziale al PGT del comune di Figino Serenza è promossa in conformità alle disposizioni contenute all'interno dell'articolo 13 della Legge Regionale 12/2005 e ss.mm.ii e in conformità a quanto disposto dalla Legge Regionale n.31 del 28 novembre 2014. Si evidenzia tuttavia che la variante puntuale al Documento di Piano non comporta modifiche sostanziali ai contenuti in esso riportati, in quanto la variante comporta esclusivamente lo stralcio di un ambito di trasformazione già urbanizzato che viene ora disciplinato dal Piano delle Regole, senza comportare modifiche rispetto alle previsioni di carattere sovrallocale ne ponendosi in netto contrasto. Vengono pertanto riconfermate le informazioni che costituiscono il quadro conoscitivo di piano, le linee strategiche generali e il contenuto dello studio geologico di piano.

Per i contenuti specifici che la Variante parziale intende apportare, e di seguito descritti, la stessa è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità al la VAS.

Si sottolinea infatti che:

- 1) Ai sensi della D.G.R. 761/2010, le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali **sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti**:
 - a) Non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e ss.mm.ii. (Valutazione Impatto Ambientale).
 - b) Non producono effetti diretti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE (Siti Rete Natura 2000 – SIC e ZPS)
 - c) Determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per queste varianti minori, entro la quale è possibile classificare anche le varianti apportate al PGT vigente del comune di Figino Serenza, **si procede a Verifica di Assoggettabilità alla VAS.**

- 2) Ai sensi dell'articolo 4 comma 2-bis della Legge Regionale 12/2005 **“le varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole sono soggette a Verifica di Assoggettabilità a VAS”.**

Nel Documento di Piano si introducono variazioni a livello normativo che riguardano in maniera specifica *“l'Ambito di Trasformazione Urbana – ATU3 Via Colombo (Ex Tessitura Orsenigo)”*, il quale viene stralciato dalle previsioni di sviluppo del Documento di Piano per essere regolamentato attraverso normativa specifica all'interno delle prescrizioni del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, oltre alle variazioni derivanti dalla nuova disciplina relativa all'ambito della *Ex Tessitura Orsenigo*, prevedono variazioni relative ad un'area attualmente classificata dal Piano delle Regole quale *“IA - Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani”* e dal Piano dei Servizi quale *“Aree per servizi da acquisire mediante compensazione”*. La variante comporta lo stralcio della stessa dalle *“Aree per servizi da acquisire mediante compensazione”* del Piano dei Servizi e la modifica della destinazione dell'ambito del Piano delle Regole portandolo ad *“AIP – Ambiti per Insediamenti produttivi privi di carico urbanistico”*, prevedendone di conseguenza una normativa specifica.

Si sottolinea che le variazioni introdotte dalla Variante parziale, come specificato all'interno del Rapporto Preliminare, non alterano gli effetti sull'ambiente rispetto all'attuale strumento urbanistico.

In particolare:

- La variante relativa all'ambito ATU03 Ex Tessitura Orsenigo persegue la volontà di **incentivare il recupero e la riqualificazione di un'area fortemente degradata, con evidenti problemi di igiene pubblica e scarsa sicurezza. Così come previsto dalla L.r. 31/2014, la variante intende individuare infatti la metodologia di attuazione più efficace per garantire l'implementazione dell'intervento e giungere quindi ad una completa Ri - funzionalizzazione e riqualificazione dell'area;**
- Oltre al risanamento dell'ambito ATU03, la variante persegue la **trasformazione dell'area a favore dell'insediamento di nuove attività di tipo terziario-direzionale**, importanti per l'economia e la competitività del territorio.
- Le modificazioni introdotte dalla variante all'ambito ATU03 consentono **di diminuire il carico urbanistico complessivo generato sul territorio** dalle vigenti previsioni di piano: l'attuale scheda normativa dell'ambito di trasformazione prevede un complessivo di 61 abitanti teorici generati dalla SLP a destinazione residenziale ammessa. Attraverso le varianti introdotte il carico di abitanti teorici si azzerà grazie all'inserimento di attività di tipo direzionale terziario le quali generano esclusivamente utenze di tipo temporaneo.
- La variante introdotta relativa all'ambito attualmente classificato quale *"IA -Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani"* non comporta nuovo consumo di suolo poiché l'area interessata non si classifica quale ambito agricolo ma come tessuto urbanizzato consolidato sia nel vigente strumento urbanistico comunale, sia all'interno della pianificazione sovralocale. La variante urbanistica proposta pertanto non genera la trasformazione di una superficie agricola intesa quale *"terreno qualificato dagli strumenti del governo del territorio come agro - silvo - forestali"*, ma come una variante urbanistica di un'area libera interclusa appartenente al tessuto urbanizzato consolidato. Le variazioni apportate inoltre non consentono all'area di acquisire capacità edificatoria ed prevedono in compensazione la realizzazione di opere per il completamento della rete ciclopeditonale locale lungo via Europa. Per tale ragione si ritiene che, a fronte dei contenuti di variante, delle dimensioni dell'area e delle opere compensative richieste, non sussistano condizioni tali da generare impatti negativi sull'ambiente.

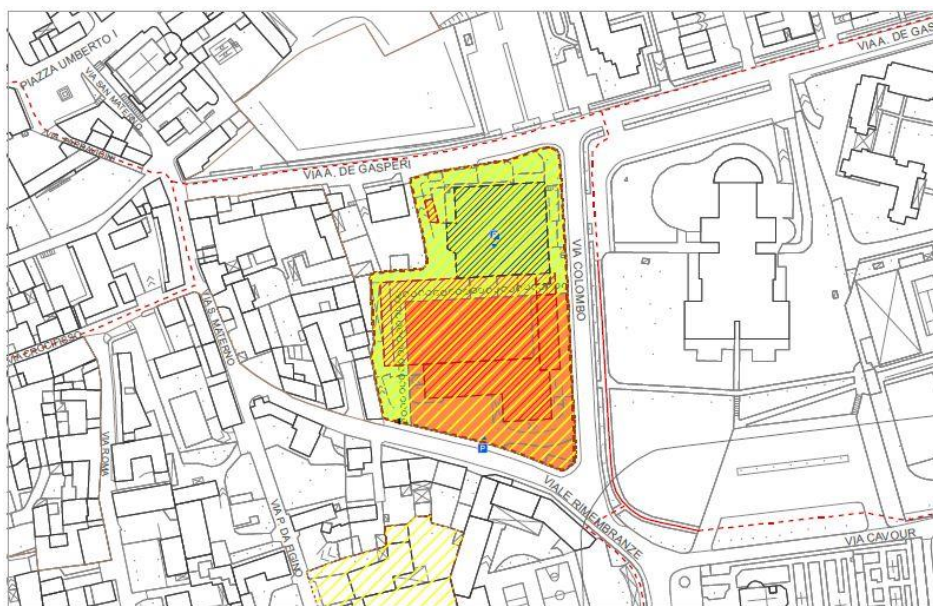
1. Proposta di variante al Documento di Piano ed al Piano delle Regole: ATU03 – "Ex Tessitura Orsenigo – Via Colombo"

Il primo ambito oggetto di variante è identificato dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Fignano Serenza quale "Ambito di Trasformazione Urbana – ATU3 Via Colombo (Ex Tessitura Orsenigo)" del Documento di Piano;

La disciplina contenuta all'interno delle *"Norme Tecniche Fascicolo 1 – Allegati.a"* prevede che per tale Ambito di Trasformazione sia ammessa un totale di 4.369 mq di SLP (IT = 0,50 mq/mq) di cui il 70% a destinazione Residenziale, pari ad un totale di 3.058 mq, ed il 30% a destinazione *"altro"* ad esclusione delle destinazioni **non ammesse** ai sensi dell'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione e corrispondenti a:

"U3 attività direzionali, terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico – U.3.1 Attività direzionali, laboratori di ricerca e prova – U.7 Centri di telefonia in sede fissa – U.8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati – U.9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto, magazzini e depositi connessi – U.10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati) – U.14 Attività espositive, fieristiche, congressuali – U.16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano – U.17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano riferiti ai limiti stabiliti dall'azzonamento acustico – U.18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17 – U.25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale – UR2 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù – UR3 Campeggi;"

L'attuazione dell'Ambito ATU3 è attualmente subordinata all'attivazione di un Piano Attuativo.



ST	8.737 m ²	
ITP	0,30 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
IT		
ITE	0,16 m ² /m ²	
SLP a) residenziale - U1 (70%)	2.621 m ²	4.369 m ²
SLP b) altro (30 %)	1.835 m ²	3.058 m ²
SLP	786 m ²	1.311 m ²
volume res. edificabile	5.505 m ³	9.174 m ³
abitanti insediabili	37	61
parcheggi (10 m ² ab.)	370 m ²	610 m ²
verde pubblico	4.067 m ²	3.827 m ²
SF	4.300 m ²	4.300 m ²
SC (35 % SF)	1.505 m ²	1.505 m ²
H max edifici	3 pft	3 pft

LEGENDA

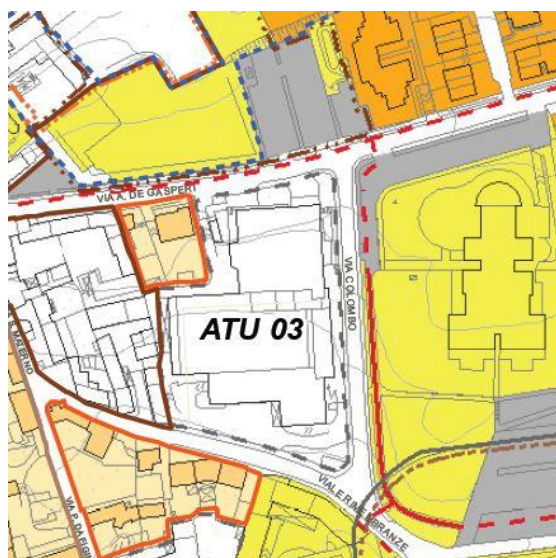
- ST - superficie territoriale
- SF - superficie fondiaria
- Aree per servizi - verde pubblico
- Strada di progetto
- Nuclei storici
- Edifici da demolire
- Edifici da conservare
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Accesso carroia
- Parcheggi pubblici - privati
- Parcheggi di superficie
- Parcheggi interrati
- Filari alberati
- Riorganizzazione intersezioni

Scala 1:2.000

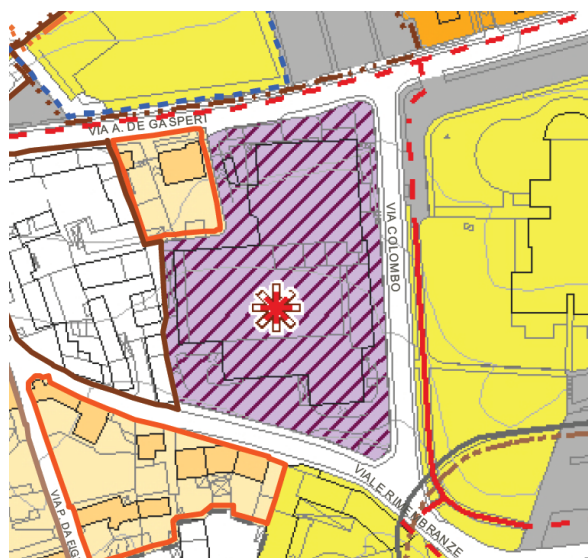
Fattibilità geologica

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4

La Variante prevede che l'Ambito di Trasformazione Urbana ATU3 venga stralciato dalle previsioni del Documento di Piano e lo stesso venga riclassificato all'interno del Piano delle Regole quale **"AIP – Ambiti per insediamenti produttivi a normativa speciale – Ambito ex Tessitura - Orsenigo"** subordinato al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato e disciplinato da specifica disciplina del Piano delle Regole.



ATU - Ambito di trasformazione urbana



AIP - Ambiti per insediamenti produttivi a normativa speciale
Ambito Ex Tessitura Orsenigo

La proposta di riclassificazione dell'ambito all'interno del Piano delle Regole promuove un intervento di riqualificazione che consente un completo risanamento ambientale dell'area consentendo inoltre, al contrario di quanto previsto dall'attuale normativa, il mantenimento ed il riuso degli edifici esistenti. Gli interventi di manutenzione straordinaria – ristrutturazione ammessi all'interno dell'ambito sono soggetti all'ottenimento, da parte della proprietà, di un Permesso di Costruire Convenzionato al fine di regolamentare l'area in cessione prevista a favore dell'Amministrazione Comunale.

Dal punto di vista normativo pertanto l'ambito sarà soggetto ad una disciplina speciale. Di seguito si propone una scheda sintetica che riporta dati e informazioni inerenti l'area oggetto di variante, che diventerà parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Articolo 20.4.a "AIP – Ambiti per insediamenti produttivi a normativa speciale").

Art 20.4.a Ambiti per insediamenti produttivi a normativa speciale

Per quanto riguarda l'ambito della "Ex Tessitura Orsenigo" sito in Via Colombo gli interventi ammessi perseguono i seguenti **obiettivi**:

- Riqualificazione ambientale degli insediamenti esistenti;
- Ri – funzionalizzazione e riqualificazione degli edifici esistenti con l'inserimento di nuove attività di tipo terziario/direzionale;
- Cessione di aree e immobili, da concordare con l'Amministrazione Comunale sulla base dello schema indicativo sotto riportato;

Indici e parametri

IF = pari all'esistente

La volumetria che la proprietà dovrà prevedere in cessione, viene considerata quale diritto edificatorio disponibile da localizzare nello stesso ambito o delocalizzare in un ambito del territorio comunale da concordare con l'Amministrazione Comunale. La consistenza della volumetria complessiva disponibile, dovrà essere verificata e certificata prima della demolizione del piano zero dell'immobile in cessione.

Tipologie di intervento ammissibili

Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova Costruzione

Modalità di attuazione

Permesso di costruire Convenzionato

Cessioni:

- Cessione del piano interrato dell'immobile identificato nello schema indicativo;
- Cessione delle aree a verde identificato nello schema indicativo;
- Demolizione piano zero dell'immobile identificato nello schema indicativo;

Prescrizioni particolari

- È consentito lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità previste dalla vigente normativa;
- In caso di manutenzione straordinaria non sarà dovuto il versamento del costo di costruzione come previsto dalla normativa vigente

Destinazioni d'uso NON ammesse

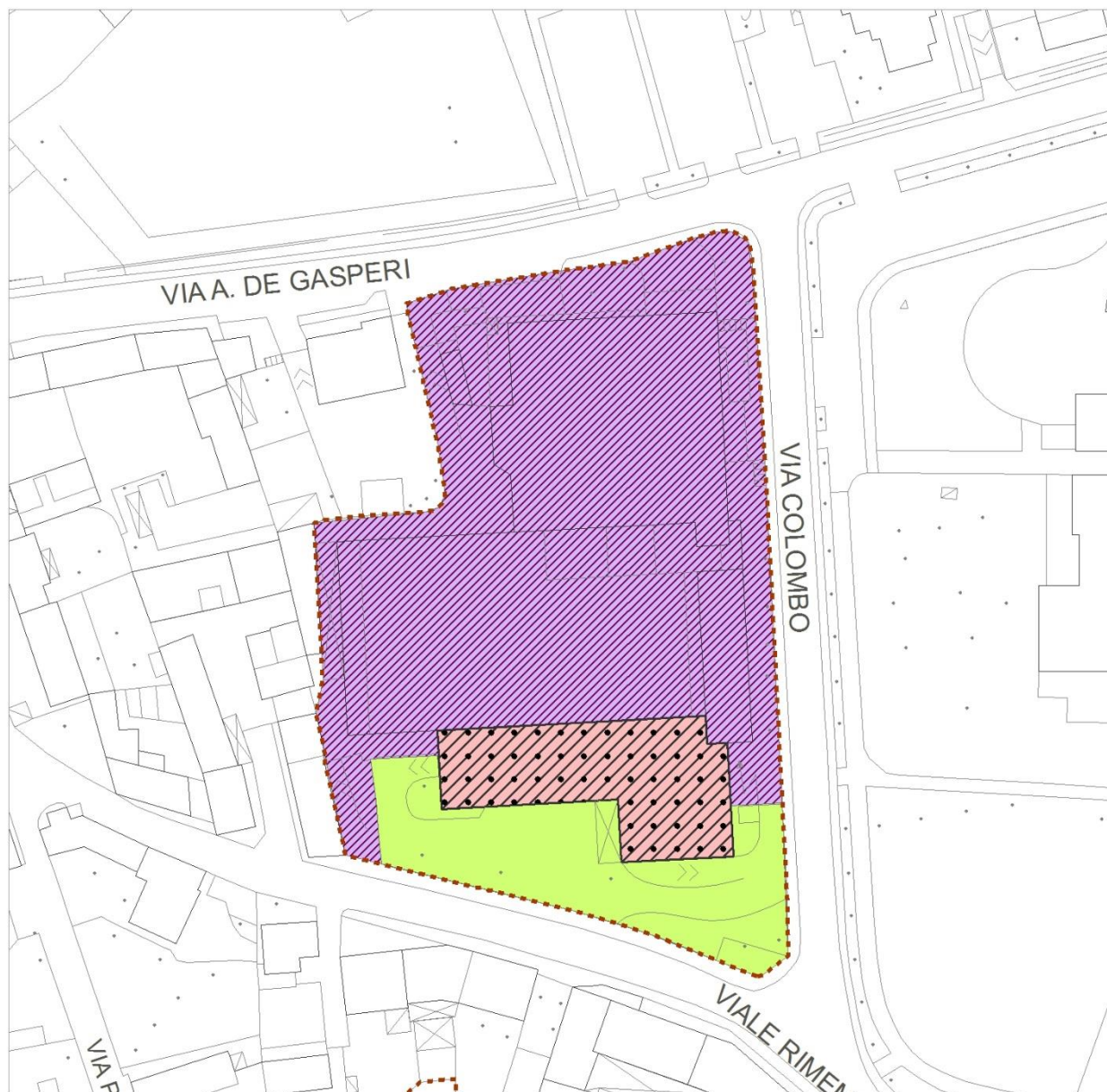
Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9, c. 2, lettera a), lettera b) limitatamente a: U.7 Centri di telefonia in sede fissa – U.8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati – U.9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto, magazzini e depositi connessi – U.10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati) – U.18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17 – UR2 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù – UR3 Campeggi; U28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;

U 29. Attività estrattive – U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami – U.26.b Automezzi pesanti (oltre 0,35 t.) –U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri– U26d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti – U31 Attività per la logistica delle merci – da U32 a U39.1 (funzioni agricole) – U58 Attrezzature cimiteriali – U1 Residenza - U2. Residenza collettiva.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività e aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e il D.lgs. 238/05 e s.m.i.

*Per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita e Grandi Strutture di Vendita si rimanda agli indirizzi contenuti all'interno dell'articolo 56 commi 4 e 5 e commi dal 7 al 10 delle Norme del PTCP della Provincia di Como. *¹*

¹ *Inserito a seguito del Parere Provincia di Como prot. n.7956 del 12/09/2016*



SCHEMA INDICATIVO DA DEFINIRE ATTRAVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Scala 1:2.000 

LEGENDA

-  Aree per servizi - verde pubblico
-  AIP - Ambiti per insediamenti industriali a normativa speciale
-  Cessione del Piano Interrato
-  Piano di calpestio di proprietà privata
-  Demolizione del piano zero

2. Proposta di variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole: Ambito IA – Area di filtro ambientale localizzata lungo via Cervino

Il secondo ambito soggetto a variante fa riferimento all'area adiacente al comparto alienato ai sensi dell'articolo 95bis della Legge Regionale 12/2005.

L'area in oggetto allo stato di fatto è disciplinata come segue dall'articolo 35 delle Norme del Piano delle Regole:

Piano delle Regole – "IA –Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani"

1. Le aree di filtro ambientale e per corridoi ecologici comprendono le aree IA, di interesse ecologico – ambientale, campite nella cartografia del PR e del PS.
2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico, da parte del Comune, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato:

Il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a

ICE = 0,10 mq/mq, all'interno degli ambiti edificabili del TRF ove specificamente ammesso, ovvero all'interno degli ambiti di trasformazione di riqualificazione AR e di espansione AT definiti dal DP.

L'incremento della SC (superficie coperta) ammesse negli ambiti AAP, a fronte della cessione di aree della superficie equivalente necessaria per generare l'incremento della SC.

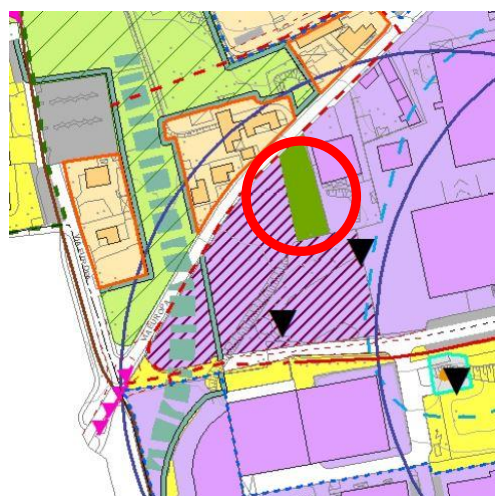
3. La capacità edificatoria assegnata ai sensi del c. 2, si intende aggiuntiva alla SLP degli eventuali edifici esistenti, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa.
4. Nelle aree di cui al c. 1 sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione paesaggistica e ambientale delle aree ovvero alla conservazione degli componenti del paesaggio naturale e seminaturale ancora presenti.

All'interno della disciplina del Piano dei Servizi l'area è invece disciplinata ai sensi dell'articolo 17 il quale prevede:

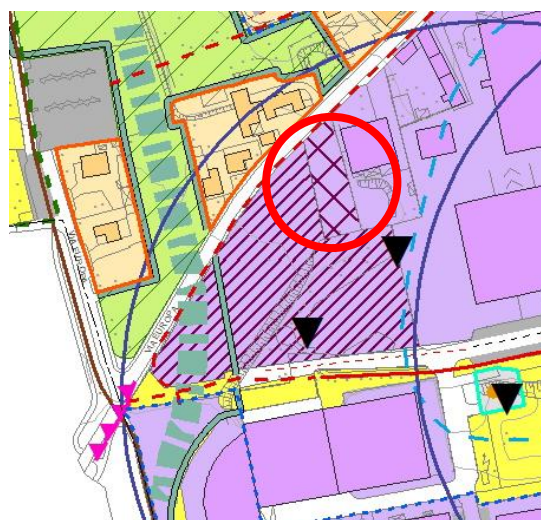
Piano dei Servizi – "IA –Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani" - "Aree da acquisire mediante meccanismo di compensazione"

1. Le aree IA, per localizzazione e caratteristiche geomorfologiche, rivestono un peculiare interesse ecologico e paesaggistico - ambientale, funzionale all'assetto territoriale del sistema ambientale locale. In tali aree, data la valenza paesaggistica - ambientale, ovvero per la specifica funzione ecologica svolta, non è ammessa alcuna edificazione.
2. Il Piano delle Regole specifica la funzione delle singole aree.

La Variante proposta prevede che l'ambito venga stralciato dalle "Aree da acquisire mediante meccanismo di compensazione" e riclassificato entro il Piano delle Regole quale "AIP – Ambiti per insediamenti produttivi privi di capacità edificatoria" (Articolo 20.4.b).



■ IA - Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici



▨ AIP - Ambiti per insediamenti produttivi privi di capacità edificatoria

A livello normativo viene pertanto introdotto un nuovo articolo (Art. 20.4.b) specifico per la regolamentazione dell'ambito il quale prevedrà:

Art 20.4.b Ambiti per insediamenti produttivi a privi di capacità edificatoria	
Indici e parametri	
IF = non previsto	
Rc = 60%	
H max = 11 metri sottotrave per capannoni e/o magazzini – 11 metri imposta ultimo solaio per altre attività	
Modalità di attuazione	
Permesso di costruire Convenzionato	
Prescrizioni particolari	
Il lotto può essere accorpato ai limitrofi ambiti AIP “ambiti per insediamenti produttivi” ed “ambiti per insediamenti produttivi a normativa speciale”. In tal caso, indici e parametri dovranno essere verificati rispetto all'intero accorpamento.	
Cessioni:	
è prevista la cessione di aree e opere da definirsi in sede di Permesso di Costruire Convenzionato al fine di consentire il completamento della ciclabile prevista su Via Europa.	
Destinazioni d'uso <u>NON</u> ammesse	
Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9, c. 2, lettera a), lettera b) limitatamente a: U6, U.8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati, U.9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto, magazzini e depositi connessi, U 11 - Pubblici esercizi, U 29 - Attività estrattive, U 30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, U 31 - Attività per la logistica delle merci, U 15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti, U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale, da UR1 a UR3 (Attività alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo), da U32 a U39.1 (funzioni agricole) e US8 - Attrezzature cimiteriali, US9 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.	
Non è ammesso l'insediamento di nuove attività e aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e il D.lgs. 238/05 e s.m.i.	