

ARTICOLI MODIFICATI – OTTOBRE 2023 – FEBBRAIO 2024 - MARZO 2024

Art. 1 DP - DOCUMENTO DI PIANO – GENERALITA' ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON ELENCO MODIFICATO E INTEGRATO DALLA VARIANTE

Art. 3DP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 11DP - TRASFORMAZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, TERZIARIE E COMMERCIALI SU AREE GIA' PREVISTE DAL PRG VIGENTE COME ZONA C4 – RIORDINO FUNZIONALE E TRASFORMAZIONE TERRITORIALE, COMPARTO N° 15 (ATI1 bis)

Art. 21 DP – COMPARTI DELLA LOGISTICA

in **ROSSO** le parti aggiunte e/o modificate dalla variante Piano Attuativo Ambito di Trasformazione AT1bis

in **BLU** (~~mezzoria dell'alveo~~) le parti modificate a a seguito dell'accoglimento dei pareri degli enti compatibilità var. pgt - agosto 2024

(Elaborati di Variante di PGT dell'Ottobre 2023 aggiornati a seguito delle controdeduzioni ai pareri giunti in sede di Conferenza di Valutazione di verifica all'assoggettamento alla VAS del 14/12/2024 e successivo "parere motivato" emesso dall'autorità competente.)

(Elaborato aggiornato nell'Agosto 2024 a seguito delle controdeduzioni ai pareri degli enti giunti in sede di post-adozione e conseguente valutazione di compatibilità con il piano territoriale di coordinamento provinciale (ptcp) e verifica di coerenza con l'integrazione del ptr ai sensi dell'art. 5, comma 4, della l.r. n. 31/2014.)

Art. 3DP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione sono costituiti dalle aree di trasformazione destinate alla nuova edificazione prevalentemente residenziale, produttivo – artigianale, industriale terziario, **logistica** e commerciale e alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale.

Con apposito perimetro e specifiche sigle sono indicati i comparti all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla presentazione di piani attuativi (elaborato 8DP bis e 8DP **ter**). In tutte le aree di trasformazione subordinate alla presentazione dei piani attuativi vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard e viabilità comprese nel perimetro dei piani attuativi rispettando la quantità e la posizione di tali attrezzature pubbliche così come riportate nel Piano dei Servizi (elaborato 12P**Ster**). E' tuttavia possibile, motivatamente, modificare la posizione delle aree di cessione, **e se del caso monetizzare le quantità dei servizi non recuperate, il tutto** previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di piano attuativo in variante.

Norme particolari specificamente descritte nel successivo Art. 6DP regolano i casi di cessione gratuita obbligatoria di aree esterne ai perimetri dei piani attuativi.

Le convenzioni dei piani attuativi conterranno gli obblighi relativi alla cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri e alla realizzazione delle opere in essi previsti come meglio specificato nei paragrafi successivi relativi ai singoli ambiti di trasformazione e secondo le indicazioni dell'elaborato 8DP bis e 8DP**ter**. I piani attuativi per le aree di trasformazione, la cui redazione e approvazione è obbligatoria, consistono nei piani di lottizzazione convenzionati residenziali e produttivi, nei piani particolareggiati, nei programmi integrati di intervento e nei piani per gli insediamenti produttivi salvo quanto specificatamente disposto nel medesimo articolo.

Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione sia quelli prevalentemente residenziali, sia quelli prevalentemente produttivi, artigianali e/o terziari, **logistici** e commerciali, l'elaborato 8DP e 8DP bis e **8DP ter** - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione -contiene gli obblighi fondamentali da trascrivere nelle Convenzioni e una disposizione esemplificativa dei volumi edificabili.

Norme particolari di carattere paesaggistico sono indicate nel successivo Art 6DP e nell'art. 15 DP.

All'interno delle aree di trasformazione, nei casi di rifacimento del manto stradale o di nuova realizzazione, è prescritto l'uso di materiali ecologici (asfalti bio – compatibili e colle naturali anti – smog).

Nel medesimo elaborato 8DPbis e **ter** sono contenuti gli Elementi inderogabili da riportare in Convenzione.

In tutti gli ambiti di trasformazione vanno rispettati prescrizioni e limiti disegnati e trascritti nell'elaborato 3a DP bis (Analisi dello stato di fatto: fattori che vincolano le trasformazioni), sia derivanti dalle leggi vigenti sia normati dall'elaborato 13PR del PGT, indipendentemente dalla trascrizione nell'elaborato 6DP bis.

Per gli ambiti ubicati in parte in fascia di rispetto di pozzo idropotabile è obbligo il rispetto delle norme tecniche previste dall'Allegato 1 alla Dgr 7/12693 del 10/04/2003.

La rete fognaria dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del Regolamento comunale di fognatura e secondo la normativa vigente di settore.

In particolare ogni intervento sulla rete fognaria (sia su tratti nuovi che su tratti esistenti) dovrà essere eseguito in modo da perseguire l'obiettivo di separazione tra le acque piovane e le acque reflue e secondo le indicazioni tecniche delle seguenti normative:

- R.R. 24 marzo 2006, n. 2 R.R. 24 marzo 2006, n. 2, finalizzato a prevedere l'utilizzo delle acque piovane a scopi non potabili (disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua)
- D.g.r 29 marzo 2006 n. 8/2244 finalizzata a ridurre le portate delle acque meteoriche nelle fognature e nei corpi idrici superficiali (vedere art. 44 e appendice G in allegato alla D.g.r.)

In tutti gli ambiti di trasformazione le tavole grafiche e gli allegati contenuti nell'elaborato 8DP bis e 8DP **ter** se firmati per accettazione dagli aventi titolo, proprietari o affittuari (questi ultimi con assenso scritto e registrato della proprietà) dei singoli ambiti di trasformazione e trascritti, corrispondono a tutti gli effetti ad approvazione del piano attuativo e consentono quindi di procedere all'edificazione attraverso semplice titolo abilitativo convenzionato soggetto agli obblighi e alle prescrizioni contenute negli *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione*. Le convenzioni possono contenere diversi obblighi e prescrizioni secondo le specifiche indicazioni contenute nell'elaborato 8DP bis e 8DP ter area per area e devono essere approvate dalla Giunta Comunale.

In caso si vogliano invece apportare modifiche alla distribuzione planivolumetrica contenuta nell'elaborato 8DP bis e 8DP ter sarà necessario presentare un piano attuativo in variante nel rispetto dei limiti volumetrici, di altezze, di quantità e di posizionamento ove previsto **e se del caso monetizzare le quantità di servizi non ceduti**, di aree di cessione e standard nonché, ove richiesto, nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi comunali.

Inoltre, preventivamente, nel caso di trasformazioni su aree industriali dismesse o inquinate è fatto obbligo di provvedere alle opere di bonifica dell'area stessa prima del rilascio del titolo abilitativo ai sensi delle norme e delle leggi vigenti in materia.

Qualora l'utilizzo delle aree oggetto di riqualificazione o trasformazione abbia potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo (abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc) dovrà essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene.

Il Comune entro 12 mesi dall'adozione del PGT verifica e assicura la coerenza con la classificazione acustica in vigore.

Inoltre nella definizione dei nuovi ambiti di trasformazione e quindi prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi saranno verificate le fasce di pertinenza acustica e i limiti di immissione riferiti alle infrastrutture stradali e alla infrastruttura ferroviaria come indicato dal DPR n.142/2004 e dal DPR n. 459/98 nonché la verifica di clima acustico (art 8 Legge 26/10/1995 n. 447 e s.m.i.) e se del caso di prevedere idonei interventi mitigatori.

Inoltre nei casi in cui gli ambiti di trasformazione risultino in prossimità di elettrodotti si prende atto che i valori di induzione magnetica potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi. Quindi la realizzazione di una struttura con permanenza di persone in prossimità di una linea elettrica comporta la necessità di richiedere preventivamente un parere alla società di gestione della linea al fine di verificare la compatibilità del nuovo fabbricato con la fascia di rispetto definita secondo la metodologia di calcolo prevista dal DM 29/05/2008 (GU n. 156/08).

Le aree di trasformazione che ricadono in aree agricole così come identificate nell'allegato 6 (Aree agricole nello stato di fatto (art 43 LR12/2005) – F.A.V.) al PGT sono soggette al

rispetto dell'art 43 comma 2bis ai sensi della LR12/2005 e s.m.i., nelle modalità prevista dalla DGR del 22/12/2008 n.8/8757 *“Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali”* e l'entità verrà decisa con successivo atto amministrativo. Tale articolo 43 comma 2bis della LR 12/2005 e s.m.i. così recita:

“Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.”

Infine oltre a quanto disposto in materia dalle normative vigenti, tutti gli interventi edificatori dovranno tutelare le essenze d'alto fusto esistenti fatte salve differenti determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11DP - TRASFORMAZIONI PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, TERZIARIE E LOGISTICA SU AREE GIA' PREVISTE DAL PRG VIGENTE COME ZONA C4 – RIORDINO FUNZIONALE E TRASFORMAZIONE TERRITORIALE, COMPARTO N°15 (ATI1 bis)

Tali ambiti di trasformazione sono soggetti a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 8DP~~ter~~ e a quanto prescritto nei precedenti Artt.3DP e 10DP.

Le aree a standard così come definite nell'elaborato 8DP ter sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico della Convenzione urbanistica.

Per le opere di cantiere l'operatore potrà usare in parte o totalmente le aree cedute per standard interne all'ambito di trasformazione fino al termine dei lavori e senza alcun onere a suo carico fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria sino a collaudo avvenuto.

La Convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dell'ambito di trasformazione ed a carico dell'Operatore, nel rispetto delle prescrizioni del D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e del suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207. Tali opere sono individuate dal Piano dei Servizi e dall'elaborato 8DP ter e sono considerate standard qualitativo, pertanto il loro importo non è scomputabile dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al comune che dovranno essere versati per intero.

La realizzazione delle suddette opere dovrà essere garantita mediante fideiussione di importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato dell'importo dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.

In sede di rilascio del titolo abilitativo sarà versata la quota del contributo relativa al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti a seconda delle diverse destinazioni ammesse e previste per tali ambiti.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e addebitandoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 8DP ~~ter~~ il soggetto attuatore dovrà solamente indicare, se necessario, le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

In caso si vogliano invece apportare modifiche alla distribuzione planivolumetrica contenuta nell'elaborato 8DP bis sarà necessario, così come stabilito dall'Art 3DP, presentare un piano attuativo in variante in cui occorre rispettare i limiti volumetrici, le altezze massime, le quantità di aree di cessione e standard la cui posizione può variare ad eccezione delle aree verdi le cui ampiezze, dimensioni e posizioni sono prescrittive e vincolanti così come indicate nello schema plani volumetrico dell'elab. 8DP ~~ter~~.

Ai sensi dell'art 56 delle NTA del PTCP di Como, nel caso di localizzazioni all'interno dell'ATI1 di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, di competenza dei Comuni, esse dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

I parametri e indici da rispettare per l'Area di Trasformazione Industriale/logistica 1 (AT11 bis) sono:

Superficie territoriale (St) = **13.787 mq**

Slp massima assegnata = **5.200 mq**

Area di cessione gratuita per standard (verde e parcheggi pubblici) = **4.586 mq**

Come da scheda D si prevede la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggi pubblici non ceduti rispetto a quanto previsto dal PGT Vigente – 2° VARIANTE.

Ambito di verde pubblico lungo il torrente Seveso = dimensione totale come meglio specificato nella scheda D dell'elaborato 8DP ter

altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici H = 12,00 ml

Altezze maggiori a metri 12,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta. Non potranno in alcun modo beneficiare della maggiore altezza corpi di fabbrica in cui siano presenti uffici o magazzini o ambienti che non siano espressamente utilizzati per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Indice di permeabilità profonda (lpp) per il produttivo, artigianale, terziario = **0,05** mq/mq di Sf

Distanza del perimetro di edificabilità dal corso d'acqua (~~mezzzeria dell'alveo~~) = 25 mt così come meglio specificato nella scheda D dell'elaborato 8DP ter.

Nella realizzazione della fascia a verde perimetrale e lungo il Torrente Seveso (ampiezza di 20 metri solo nella zona antistante il corso d'acqua come da pareri degli enti giunti in sede di Conferenza di Valutazione di verifica all'assoggettamento alla VAS del 14/12/2024), dovranno essere impiegate specie arboree autoctone e arbustive con adeguato sesto di impianto. Essenze idonee al contesto ecologico e territoriale, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 13PR bis per le parti di competenza.

Si prende atto in fase di APPROVAZIONE della 2° VARIANTE PGT del DECRETO N. 484 DEL 30 DICEMBRE 2020 IL SEGRETARIO GENERALE DELL'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DEL FIUME PO che ha APPROVATO "Variante di aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po: Torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano", con la relativa ripermimetrazione delle fasce PAI nella zona di Variante PGT. (1).

Nota 1) Con Delibera di Giunta Regionale N. 4039 del 15.12.20 la Regione Lombardia ha accolto la proposta del Comune di Montano L. di spostare il limite delle Fasce A e B in corrispondenza del limite della fascia di rispetto e della fascia boscata, in continuità con le porzioni di monte e valle del Seveso, nei Comparti AT1bis e ARU1.

Art. 21 DP – COMPARTI DELLA LOGISTICA

- Ai sensi art. 8, comma 2 lettera e-sexies) della L.R. 12/2005 lettera introdotta dalla L.R. 18/2019, dispone altresì che il Documento di Piano individui le aree da destinare ad attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente nelle aree di rigenerazione urbana e territoriale;
- Attraverso una specifica simbologia (*) nella cartografica degli elaborati di piano, vengono individuati i comparti della “Logistica” assoggetti alla presente normativa. In queste zone si prevede che:
 - Per le aree di logistica esistenti le modalità di attuazione e i parametri edilizio-urbanistici sono quelli definiti dalle normative del Piano delle Regole per gli ambiti funzionali di riferimento.
 - Per le nuove aree inserite nei comparti di rigenerazione urbana ARU e AT, le modalità di attuazione e i parametri edilizio-urbanistici sono quelli definiti dalle specifiche Schede del Documento di piano.
- In tutti i comparti i progetti dovranno attivare azioni per la qualificazione della dotazione infrastrutturale, in termini di sostenibilità ambientale e paesaggistica.
- Si definisce “Logistica”: la raccolta, la conservazione, lo smistamento e la movimentazione delle merci e l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che governano nell'azienda i flussi di materiali, collegate a spedizionieri, corrieri ed aziende di autotrasporto.
- Negli elaborati di piano si individuano come comparti della “Logistica”:
 - ARU 1 Ambiti Di Rigenerazione Urbana ex Domus Nova
 - Area Lario TIR (come da perimetro da PTCP_TAVOLA_C2_AREA_URBANA_DI_COMO)
 - **AT1bis – Ambito di Trasformazione**

COMUNE DI MONTANO LUCINO

Provincia di Como

PGT

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1BIS

Ai sensi di:

Legge n.1150/1942

Legge Regionale n.12/2005, n.31/2014 e s.m. i.

Legge Regionale n. 18/2019

Adottato il:
con delibera

Approvato il:
con delibera

DOCUMENTO DI PIANO

elaborato 8 DP tris

FEBB. 2024

**Schemi planivolumetrici
per gli ambiti di trasformazione**

Integra e modifica l'elaborato 8 DP bis



Sindaco:
Alberto Introzzi

Responsabile procedimento:
Flavio Cometti

8tris

Elaborati di Variante di PGT aggiornati a seguito delle controdeduzioni ai pareri giunti in sede di Conferenza di Valutazione di verifica all'assoggettamento alla VAS del 14/12/2024 e successivo "parere motivato" emesso dall'autorità competente.

AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE **ATI 1 bis** - a)

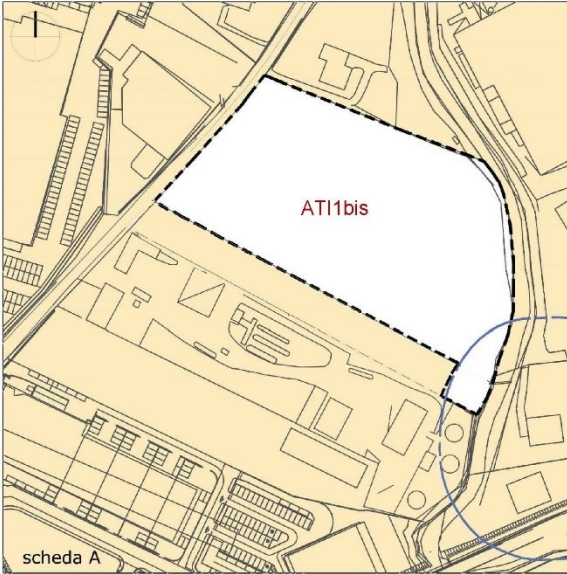
PARAMETRI EDILIZI
(elaborato 5 DP bis - area di trasformazione industriale **ATI 1 bis**)

Superficie territoriale= 13.787 mq

Slp massima assegnata = 5.200 mq

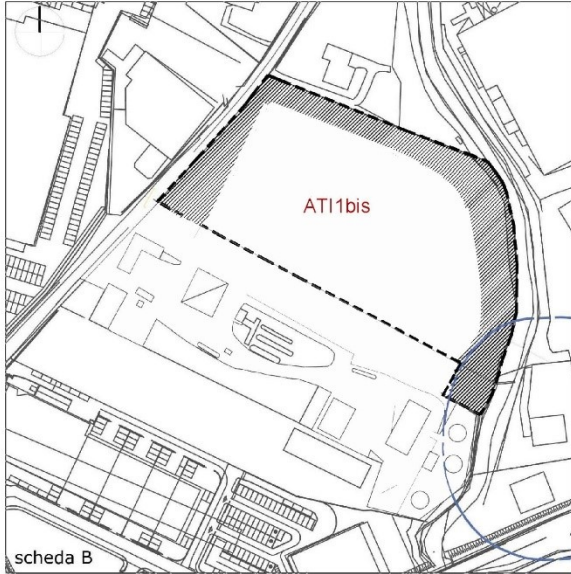
Aree di cessione gratuita per standard= 4.586 mq (*)
di cui: area a verde pubblico = 3.641 mq (*)
area a parcheggio pubblico = 945 mq (*)

(*) con monetizzazione dei servizi non ceduti rispetto a quanto previsto dal PGT vigente - 2° Variante



STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

perimetro area di trasformazione



CESSIONI - SCALA 1:2000

perimetro area di trasformazione
aree di cessione gratuita

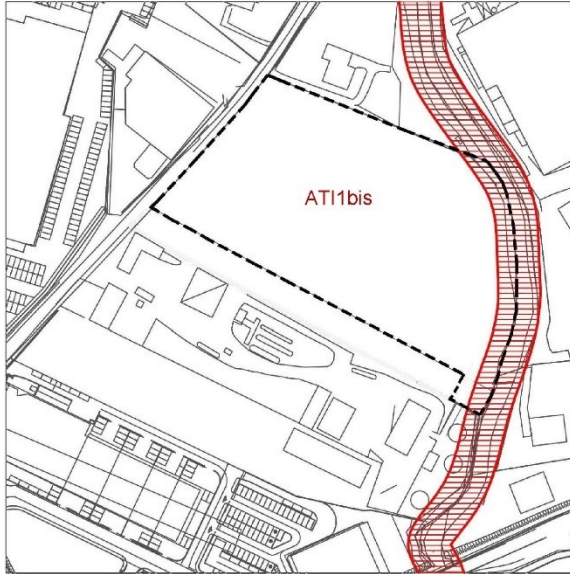


AZZONAMENTO E Ipp - SCALA 1:2000

perimetro area di trasformazione
superficie fondiaria
verde pubblico
parcheggio pubblico (*)
superficie di permeabilità profonda



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



FATTIBILITA' GEOLOGICA DELL'AREA

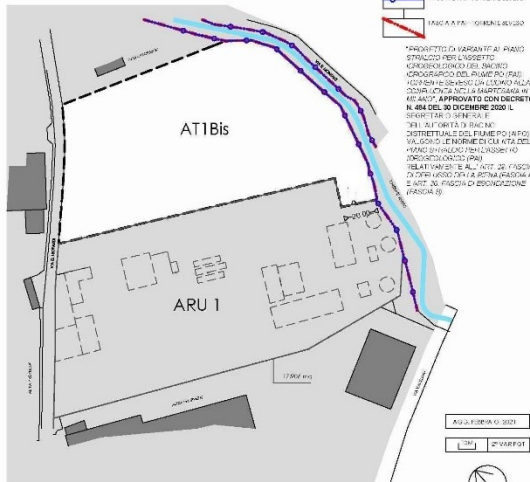
2 (con modeste limitazioni)
4a pertinenza fluviale
perimetro area di trasformazione

Aggiornamento Febb. 2024

Scheda D

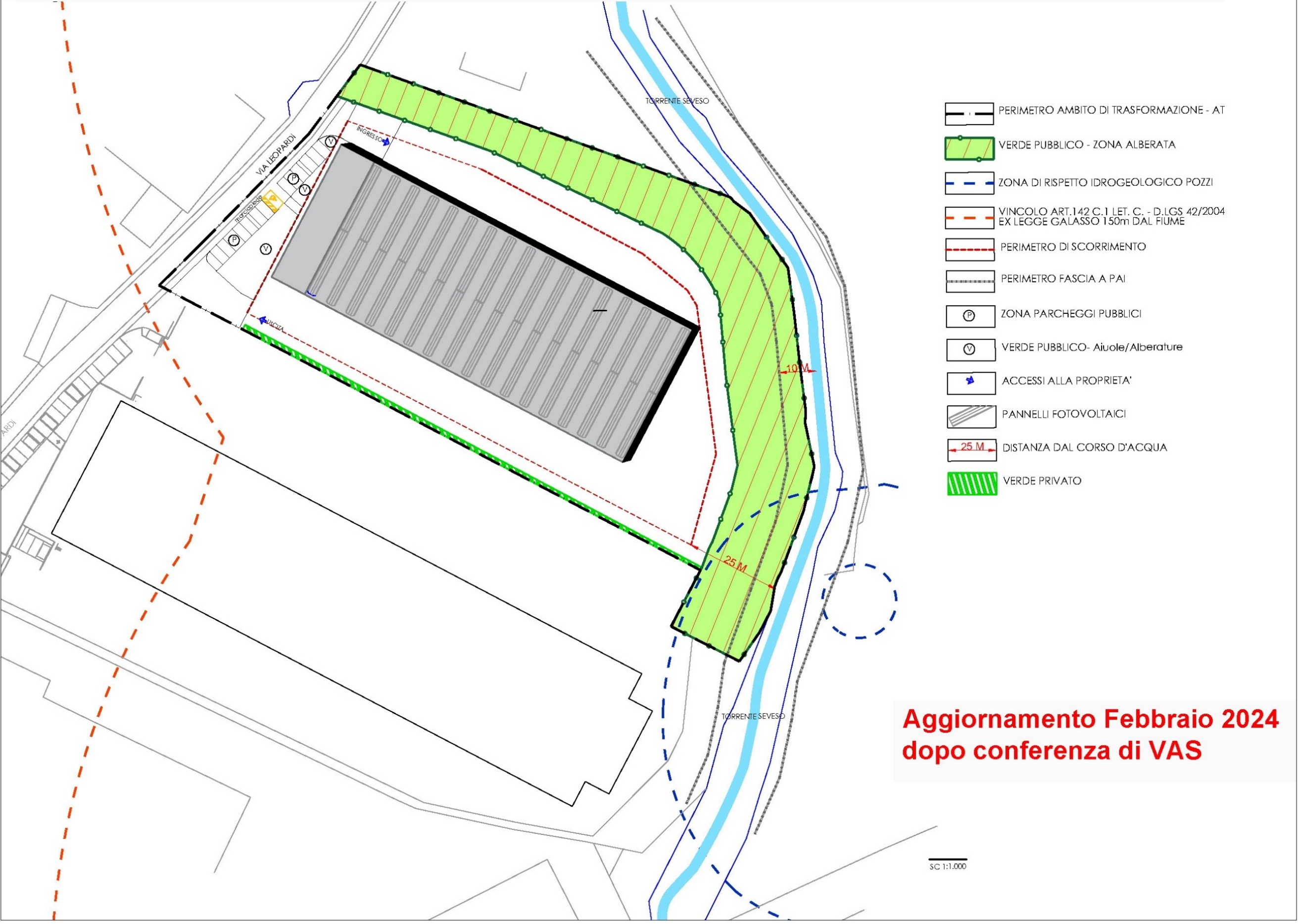
Tavola modificata a seguito del recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante PGT Adottata, relativamente alle **FASCE A e B del PAI** a seguito della **Decreto n. 484 del 30 dicembre 2020 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po**.

RIFERIMENTO TAVOLA SV11_PA1



Elaborati di Variante di PGT aggiornati a seguito delle controdeduzioni ai pareri giunti in sede di Conferenza di Valutazione di verifica all'assoggettamento alla VAS del 14/12/2024 e successivo "parere motivato" emesso dall'autorità competente.

AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE **ATI 1 bis** -b)



Aggiornamento Febbraio 2024 dopo conferenza di VAS

SC 1:1.000