



- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T. approvato con del. C.C. n° 23 del 19.06.2012 con emendamenti - pubblicato su BURL n° 38 del 19.09.2012

Var PdR11A via Diaz approvata con del. C.C. n° 29 del 11.10.2013 - pubblicata su BURL n° 46 del 13.11.2013

1^Variante approvata con delibera C.C. n°05 del 08.04.2014 - pubblicata su BURL n° 21 del 21.05.2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2^ VARIANTE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2015
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2015

il tecnico	Ass. Urbanistica	il sindaco	resp. area tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi	Arch. Maurizio Corbetta	sig.ra Sabina Panzeri	Geom. Enrica Tavola

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 richiederlo agli autori

1 - LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il comune di Costamasnaga è dotato di Piano del Governo del Territorio vigente composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole approvato con deliberazione di C.C. n° 23 del 19.06.2012 con emendamenti e pubblicato sul BURL n° 38 del 19.09.2012.

E' stata redatta una variante puntuale al PdR 11 A via Diaz finalizzata esclusivamente ad esplicitare le destinazioni d'uso ammesse nella scheda normativa di riferimento, approvata con deliberazione C.C. n° 29 del 11.10.2013 e pubblicata sul BURL n° 46 del 13.11.2013.

Successivamente è stata redatta la 1^ Variante Urbanistica al Piano del Governo del Territorio, attualmente vigente, quest'ultima è stata adottata con delibera di C.C. n° 03 del 21.01.2014, approvata con delibera C.C n° 05 del 08.04.2014 e pubblicata sul BURL n° 21 del 21.05.2014.

2 - MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO

La società Wall s.p.a. ha formulato la richiesta, pervenuta al protocollo di questo Ente in data 21.10.2014 e rubricata al numero prot. 8442, di adesione alla proposta di variante urbanistica in relazione all'ambito, denominato nel vigente P.G.T. "Comparto P.A. 1- S.S. n° 36 del Lago di Como e Passo dello Spluga" e regolamentato da apposita scheda normativa; rispetto alla quale, in sintesi, si riportano i contenuti:

1. Rettifica delle indicazioni cartografiche relative al reticolo idrico minore
Nella cartografia di piano del governo del territorio è riportato un tratto di reticolo idrico minore che, nella realtà non scorre nel punto ove indicato, mentre una ramificazione di quest'ultimo non è presente. A fronte degli approfondimenti geologici necessari (posti a carico della società attraverso incarico ad un dottore geologo) si richiede di procedere con le pratiche amministrative necessarie per la rettifica dello studio del Reticolo Idrico Minore e, di conseguenza della strumentazione urbanistica.
2. Richiesta di procedura di sdemanializzazione del sentiero che interessa la proprietà
La proprietà è interessata dall'attraversamento del tratto finale di una strada consorziale, la cui presenza, determina delle problematiche nella progettazione attuativa del comparto.
Si richiede pertanto, qualora quest'ultimo non vada ad interessare lotti di altre proprietà che rimarrebbero intercluse, di dar corso alle pratiche amministrative necessarie per la sdemanializzazione del sedime del precitato tratto di strada consorziale.

La proprietà si impegna a corrispondere al comune le somme dovute , come espressamente indicate dalla Perizia di Stima redatta dal Tecnico Comunale.

3. Richiesta di avvio del procedimento per procedura di Verifica di Esclusione della VAS e Variante Urbanistica

Al fine di poter dare attuazione al progetto urbanistico di piano attuativo ed , anche in funzione di quanto meglio esplicitato nei punti precedenti, si richiede di apportare le modifiche di seguito meglio esplicitate alla scheda normativa del piano attuativo.

In particolare :

- venga eliminata la previsione di realizzazione di collegamento ciclopedonale tra le aree a parcheggio poste lungo la S.S. 36 ed il sentiero delle greenway del Parco Regionale della Valle del Lambro . Le somme previste, unitamente a quelle derivanti dalla sdemanializzazione potranno essere impiegate per la realizzazione e manutenzione dei sentieri previsti sul territorio comunale.
- vengano effettuate delle verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale in merito alle esigenze di cessione delle aree di uso pubblico e generale indicate con la sigla AC e poste sul confine nord del lotto. Qualora tale esigenza sia venuta meno, la proprietà si rende disponibile alla monetizzazione delle stesse.
- in relazione all'indicazione degli spazi per il parcheggio posti lungo la S.S. n° 36, si richiede di ridurre le previsioni di spazi con tale destinazione ed aumentare le aree a verde con indicazione di realizzazione di viale alberato; al fine di rafforzare le indicazioni progettuali ambientali fornite dalla Provincia di Lecco, in sede di redazione del P.G.T.. Gli spazi a parcheggio privati, funzionali allo svolgimento delle attività, nella dotazione prevista per legge e dalle norme di P.G.T. potranno essere individuati in parte esternamente ed in parte internamente.
- in merito alla fascia di rispetto posta lungo il lato ovest del comparto parallela al Torrente Bevera, riportata così come da specifiche indicazioni della Provincia di Lecco, se ne richiede una perimetrazione puntuale in funzione dello stato dei luoghi non indicandola con una linea definita, bensì in conformità con le aree prative e boscate poste lungo il confine del comparto industriale.

L'esigenza da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere alla modifica dei disposti normativi e apportare delle rettifiche agli elaborati grafici del Piano delle Regole in relazione all'area di Proprietà comunale classificata dal P.G.T. nel comparto denominato P.A. n° 2 con destinazione industriale al fine di adeguarlo alle esigenze del mercato e quindi aumentare le possibilità di alienazione dello stesso. In particolare la variante interessa:

- la modifica del perimetro del piano attuativo inserendo in tale ambito anche le aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale con il mantenimento di queste ultime di uguale destinazione.
- l'ampliamento delle categorie, il cui insediamento è ammesso, sempre nell'ambito del settore industriale/ artigianale al fine di adeguarsi ai nuovi dispositivi normativi entrati in vigore in materia di attività produttive.
- la sistemazione e rettifica del sistema viario e della mobilità

Con deliberazione di Giunta Comunale n° 79 del 25.10.2014 avente oggetto : “ Adesione alla proposta di Variante Urbanistica e Avvio del Procedimento per la redazione della seconda variante urbanistica agli atti del P.G.T. vigente e verifica di assoggettamento alla procedura di Valutazione ambientale strategica” si è dato avvio al procedimento relativo alla 2^ Variante Urbanistica al P.G.T.

2 - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE MODIFICHE APPORTATE AL P.G.T. CON LA SECONDA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI.

La 2^ variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi in argomento concerne :

A) Piano Attuativo P.A. 1 - S.S. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga

Sono state apportate modifiche alla scheda normativa precisando che :

- Rispetto all'Agenda Strategica sono da intendersi vincolanti gli impegni assunti che afferiscono all'aspetto sovracomunale e, nel merito, i contenuti dell'art. 5 “ Interventi di mitigazione e compensazione” e all'art. 6 “ Prestazioni poste a carico degli operatori che intervengono nell'area” , oltre agli aspetti viabilistici per cui si rimanda alle previsioni ivi contenute.
- Il parametro della superficie territoriale è assegnato ai fini della determinazione dei parametri edificatori del comparto, si indicano inoltre la superficie territoriale e la superficie fondiaria e la nuova fascia a verde di protezione interna al P.A. . Quanto sopra così da meglio definire che la variante urbanistica non comporta un aumento della capacità edificatoria del comparto, bensì esclusivamente una ripermetrazione dello stesso ai fini di una miglior definizione rispetto allo stato reale dei luoghi.

- In merito alle Aree ed Attrezzature di interesse pubblico localizzate lungo la S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga si precisa che nell'ambito delle suddette aree, una parte avrà destinazione parcheggio di interesse pubblico, una parte garantirà la dotazione dei parcheggi privati, mentre verranno ampliate le aree a verde piantumate lungo la S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga, sino al Raggiungimento di una dotazione pari a 9250mq, quantificazione prevista nell'agenda strategica. La regolamentazione degli spazi a parcheggio per motivi di sicurezza verrà stabilita nella convenzione urbanistica.
- Lo studio agronomico di dettaglio redatto dal dott. Agronomo Dante Spinelli costituirà riferimento per l'attuazione delle azioni progettuali di perequazione ambientale previste nel comparto.
- Le perequazioni economiche compensative vengono in parte riviste ed in particolare: la monetizzazione in alternativa alla cessione dell'area di 300 mq. di s.l.p. prevista a nord del comparti per aree ad uso pubblico di interesse sovracomunale; l'utilizzazione delle somme derivanti dalla sdemanializzazione del tratto di strada consortile e la mancata realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di percorsi pedonali e ciclopedonali già presenti sul territorio comunale; la quantificazione e realizzazione di aree di sosta pubbliche per le aree destinate a parcheggio privato industriale e la maggior realizzazione di spazi verdi lungo la S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga.

Sono state apportate modifiche cartografiche :

- Rettifica del perimetro del Piano di Lottizzazione per adeguarlo allo stato reale dei luoghi
- Eliminazione della previsione di percorso pedonale in progetto e dell'area destinata ad attrezzature di interesse sovracomunale posta a nord del comparto.
- Giusta rappresentazione del reticolo idrico minore interno al comparto a seguito di rettifica al reale stato dei luoghi giusta approvazione da parte dello STER di Lecco con parere favorevole espresso in data 18.12.2014 prot. n° 10222
- Inserimento di fascia a verde di protezione interna al P.A.
- Diversa ripartizione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche poste lungo la S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga tra le destinazioni parcheggi- parcheggi privati e aree a verde alberato.

B) P.A. 2 – via Paradiso – via Roma

Sono state apportate modifiche alla scheda normativa precisando che :

- Il piano di lottizzazione potrà essere attuato in piu' lotti previa predisposizione di un planivolumetrico generale e del mantenimento, rispetto alla ripartizione delle volumetrie e oneri nell'ambito dei singoli lotti delle volumetrie complessive ammesse dal P.G.T. e delle cessioni di aree ed attrezzature di uso pubblico dovute al comune.
- La revisione delle perequazioni e compensazioni previste per il comparto consistenti, in alternativa alla realizzazione della strada, alla cessione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale orti, previo frazionamento delle aree.
- L'individuazione degli spazi dovuti per parcheggi privati, in funzione delle attività che si andranno ad insediare dovrà essere previsto all'interno delle aree di proprietà.

Sono state apportate modifiche cartografiche :

- Modifica del perimetro del piano di lottizzazione al fine di farlo coincidere con l'individuazione catastale dell'area, corrispondente ad un unico mappale di proprietà comunale e rendere possibile l'alienazione del bene da parte del comune.
- Eliminazione della previsione di viabilità interna al lotto e della conseguente rotatoria lungo via Paraviso con la motivazione che le industrie insediate nel comparto hanno già degli accessi diretti dalla viabilità principale , mentre l'accesso al lotto interessato dalla previsione di P.A. è già garantita dall'accesso al lotto dalla viabilità principale. In funzione della soluzione planivolumetrica , all'interno dell'attuazione del comparto, verrà adottata la soluzione di viabilità interna maggiormente razionale per i nuovi insediamenti.

C) Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole

Sono state apportate le seguenti precisazioni al testo delle norme tecniche di attuazione :

- art. 17.1 – norma speciale “ il Fabbricone” :
Norme Tecniche per la realizzazione degli interventi che prevedono in relazione alla funzione pubblica attribuita all'edificio , la deroga, in funzione delle esigenze motivate in apposito studio geologico di effettuare i riporti di terra necessari per evitare problematiche di natura idrogeologica.
Norme per la gestione delle somme derivanti dall'alienazione dei terreni comunali P.A. n° 2 – Industriale nell'ambito della gestione del fondo della comunità di Costa Masnaga costituito presso la fondazione della Provincia di Lecco.
- art. 19.1 zona I- Industriale
Ampliamento delle destinazioni d'uso, sempre nell'ambito della categoria Industriale per le funzioni ad esso strettamente connesse.

3 - CONFORMITA' URBANISTICA

Le varianti effettuate non modificano il dimensionamento del piano poiché non determinano incrementi volumetrici.

Per quanto riguarda il dimensionamento dei servizi, rispetto alle modifiche di localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, vi è una live riduzione di superfici, compensata con la monetizzazione finalizzata alla acquisizione di aree così come indicate nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Dall'analisi della globalità del dimensionamento dei servizi, si ha un miglioramento di qualità del servizio. La riduzione di aree destinate ad aree ed attrezzature di interesse sovracomunale non ha alcuna influenza rispetto alle quantificazioni generali del piano.

4 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la variante urbanistica al Piano delle Regole e Piano dei Servizi è stata sottoposta a Verifica di Esclusione della VAS per quanto concerne le modifiche apportate al comprato di cui alla lettera A) Piano Attuativo P.A. 1 - S.S. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga ; procedura che si è conclusa attraverso la redazione da parte dell' Autorità Competente per la VAS – Sindaco pro Tempore Sig.ra Sabina Panzeri della formalizzazione del Decreto di Esclusione.

In riferimento alla D.G.R. 25.07.2012 - n° IX/3836 allegato 1U- punto 2.3 Esclusione dalla Valutazione Ambientale e dalla Verifica di Assoggettabilità. Sono escluse dalla Valutazione Ambientale e dalla Verifica di Assoggettabilità le seguenti varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole:

Le variante proposte rientrano:

B) P.A. 2 – via Paradiso – via Roma

a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:

- *All'adeguamento e aggiornamento cartografico, alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ...omissis... o per rettifica dei perimetri di ambito di piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e dalle confinanze.*
- *Ad interpretazioni autentiche delle disposizioni normative ... omissis... che necessitano di chiarimento da parte del consiglio comunale*

c) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:

- *A garantire la cessione ... omissis...di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ... omissis... inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali*

C) Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole

a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:

- *Ad interpretazioni autentiche delle disposizioni normative ... omissis... che necessitano di chiarimento da parte del consiglio comunale*