



COMUNE DI
**COSTA
MASNAGA**
PROVINCIA DI LECCO



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

P. G. T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano di Governo del Territorio

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 - app. con del. C.C. n° 29 del 11.10.2013 - pubblicata su BURL n° 46 del 13.11.2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1^A VARIANTE

adozione delibera C. C. n° del . .2014
approvazione delibera C. C. n° del . .2014

il tecnico Ass. Urbanistica il sindaco resp. area tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi Arch. Maurizio Corbetta Dott. Umberto Primo Bonacina 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 richiedere 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 poi 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

Il Comune di Costamasnaga per una porzione del territorio comunale è interessata dalla presenza della pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Si precisa che le argomentazioni ed ambiti oggetto della 1^ variante urbanistica , che verranno puntualmente descritti nei capitoli successivi, interessano solo in minima parte gli ambiti vincolati nel Parco Regionale della Valle del Lambro.

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

A RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI E PICCOLI ADEGUAMENTI

Nel corso dell'attuazione del P.G.T. si è rilevata l'esigenza di apportare delle lievi rettifiche dovute ad errori materiali o precisazioni della norma tecnica di attuazione atte a migliorare l'attuazione del P.G.T.

o RETINATURE TAVOLE GRAFICHE

La variante comporta la rettifica grafica, attraverso la retinatura di piccole aree residuali, attualmente di colore bianco, in uniformità allo stato reale dei luoghi.

○ IT- VIA MARCONI

A seguito di istanza presentata dalla signora Colombo Maria Rina in data 06.11.2013 prot. n° 9638 e verifiche effettuate presso gli archivi comunali, rispetto al frazionamento e cessione al comune di Costa Masnaga dell'area oggi interessata dall'impianto tecnologico; la variante provvede ad adeguare graficamente la retinatura grafica al reale stato dei luoghi, riconducendo l'ambito all'area di pertinenza dell'impianto tecnologico.

○ ESTENSIONE AREA ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE AI MANUFATTI - ORTI DOMESTICI

La variante provvede a rettificare la rappresentazione dell'area destinata ad attrezzature di interesse pubblico e generale - Orti Domestici, ubicata ad ovest del P.A. 2 - industriale, fino a comprendere nella stessa i manufatti accessori funzionali alla conduzione degli orti domestici.

○ ADEGUAMENTO STATO DEI LUOGHI - ZONA AGRICOLA DI INSEDIAMENTO INDUSTRIALE IN COMUNE DI NIBIONNO

La variante provvede a rettificare la rappresentazione grafica di una porzione di territorio campita di colore bianco, che può essere letta come viabilità esistente. Trattasi, infatti, di una porzione di piazzale esistente, pertinenza di un insediamento industriale ubicato in comune di Nibionno.

La modifica apportata consiste nel retinare una porzione dell'area in zona agricola ed una porzione in area agricola antropizzata.

○ ADEGUAMENTO STATO DEI LUOGHI - ZONA AGRICOLA DI INSEDIAMENTO INDUSTRIALE IN COMUNE DI NIBIONNO

La variante provvede a rettificare la rappresentazione grafica di una porzione di territorio campita di colore bianco, che può essere letta come viabilità esistente. Trattasi, infatti, di una porzione di piazzale esistente, pertinenza di un insediamento industriale ubicato in comune di Nibionno.

La modifica apportata consiste nel retinare una porzione dell'area in zona agricola ed una porzione in area agricola antropizzata.

○ P.d.C. 3 - SUD OVEST - VIA CASSINA

A seguito di presentazione di apposita istanza da parte del Geom. Ratti Gaetano per conto del Sig. Corti Carlo, la variante ha previsto lo stralcio funzionale dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 406 e n° 411 e del mappale n° 1818 di proprietà di terzi dal PdC n° 3 e la retinatura degli stessi in uniformità alle zone adiacenti ed in conformità allo stato dei luoghi.

E' stato inoltre riformulato il punto della scheda normativa relativo alla "perequazione e realizzazione degli interventi compensativa", in adeguamento alla eliminazione della previsione urbanistica P.N. 2- Casa di Riposo ed alla trasformazione di parte dell'area in destinazione "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale parcheggio - P".

○ NUOVO PERIMETRO CENTRO ABITATO

A seguito di approvazione del nuovo perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D Lgs 285/92 approvato con deliberazione di G.C. n° 62 del 31.05.2012 si è provveduto all'eliminazione dagli elaborati grafici di piano della precedente perimetrazione, in salvaguardia all'atto di approvazione del P.G.T., ed alla conferma della nuova delimitazione.

○ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La variante apporta le modifiche di seguito elencate volte ad una migliore interpretazione e lettura della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole

1. A seguito di segnalazione del 30.09.2013 prot. n° 8419 del Sig. Gianni Luca Limonta si provvede ad eliminare il refuso all'art. 19.2 a - norme per le attività commerciali ove, era stato erroneamente inserito, il riferimento all'art. 56 delle N.T.A del P.T.C.P. di Como.
2. Viene inserita una specifica relativa alle modifiche delle quote naturali del terreno.

3. Si precisa che la possibilità di realizzazione di volumi interrati, senza che questi computino ai fini volumetrici, entro i limiti dell'art. 3 punto b, sono ammessi anche per le zone agricole ed il disposto di cui al comma e) relativo alle dimensioni dei locali per impianti tecnologici esclusi dal calcolo del volume.
4. Si esplicita all'art. 6 punto 6.3 che deve comunque essere rispettata la distanza tra pareti finestrate di 10 metri indicata dal d.m. n° 1444/68
5. Vengono meglio articolati i contenuti dell'art. 8 - Destinazione d'Uso in particolare in correlazione con l'art. 25 inerente i disposti normativi relativi ai parcheggi.
6. Viene esplicitato nei contenuti l'art. 25 - Spazi per il Parcheggio, con una riformulazione dello stesso in talune parti, ai fini di una migliore comprensione ed applicazione dello stesso.

B VARIANTI URBANISTICHE

Si provvede a seguito alla descrizioni delle varianti urbanistiche.

o C. NA CADREGA

Il Piano del Governo del Territorio, nell'ambito dei propri elaborati aveva già recepito la previsione urbanistica con delimitazione del Piano di Recupero approvato e la normativa di dettaglio, relativa al comparto di C.na Cadrega.

A seguito della presentazione dell'Autorizzazione Paesaggistica è stato formulato un parere negativo, rispetto alla soluzione progettuale proposta, da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e, conseguentemente, da parte del Parco Regionale della Valle del Lambro.

E' stata, di conseguenza, predisposta una differente soluzione planivolumetrica progettuale la quale prevede una diversa perimetrazione della zona di recupero con un ampliamento verso sud, al fine di comprendere degli ambiti territoriali, comunque ricompresi all'interno dell'art. 21- ambiti insediativi del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro, ove collocare parte dei volumi già attribuiti al comparto.

Quanto sopra costituisce elemento di variante grafica al Piano delle Regole ed alle relative Modalità di Intervento, mentre non costituisce alcuna variante al P.T.C. del Parco Valle Lambro.

La nuova soluzione progettuale, condivisa preventivamente dall'Amministrazione Comunale con la Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici e con il Parco Regionale della Valle del Lambro, si pone come finalità progettuale quella di mantenere l'identità della Cascina e staccare, anche fisicamente rispetto a quest'ultima, i nuovi corpi di fabbrica.

L'accesso al comparto avverrà, in primis, dalla viabilità esistente e successivamente da una viabilità di nuova formazione, che da questa si diparte, al fine di garantire l'ingresso ai box interrati, al servizio del comparto residenziale.

Al fine di mascherare la rampa di ingresso ai box, si prevede la realizzazione di un manufatto con fini esclusivamente estetico - decorativi, che non costituirà un nuovo volume edilizio, bensì un solo elemento migliorativo per un corretto inserimento ambientale della nuova edificazione, rispetto al contesto paesaggistico circostante.

In funzione della ridefinizione del planivolumetrico del Piano di Recupero di C.na Cadrega, concordato con la Soprintendenza, nel rispetto dei volumi previsti dal Piano di Recupero approvato e dal P.G.T., si intende precisare la norma speciale relativa al suddetto Piano di Recupero di cui all'art. 17.1 ed in particolare, le modalità di realizzazione della viabilità di accesso ai box, ubicata in zona agricola art. 11- del Parco Regionale della Valle del Lambro con conseguente possibilità edificatoria di realizzazione della stessa.

Nell'ambito art. 21 ambiti insediativi del Parco Regionale della Valle del Lambro si prevede la realizzazione di un manufatto, avente le caratteristiche tipologiche - architettoniche di un fienile, con una funzione prettamente estetico- decorativa, volta a mascherare la rampa di accesso ai box.

o **P.N. 2 - VIA ROMA - CASA DI RIPOSO - CASA ANZIANI - CENTRO DIURNO PER ANZIANI**

Nell'ambito del Piano del Governo del Territorio era stata inserita la previsione urbanistica per la realizzazione di una nuova Casa di Riposo - Casa Anziani-Centro Diurno per Anziani in un'area agricola con accesso da via Roma.

La predetta area, di proprietà privata doveva essere ceduta al comune quale perequazione economica compensativa, nell'ambito del comparto di nuova edificazione industriale P.A. 1- S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga.

Dall'approvazione del nuovo piano urbanistico ad oggi, si è concertata attraverso un accordo pubblico - privato, l'opportunità di realizzare la Casa di Riposo all'interno di un comparto a cui appartiene l'edificio denominato "il Fabbricone", già destinato a scopi sociali dal lascito Beretta.

La nuova soluzione urbanistica concretizzatasi determina un miglioramento generale della pianificazione territoriale preservando aree agricole e recuperando dell'edificazione già esistente ubicata in un punto strategico centrale del comune, ove sono localizzate ed insediate altre strutture sociali.

La variante urbanistica, finalizzata a dare attuazione ai predetti interventi comporta quanto di seguito meglio descritto:

1. L'eliminazione della previsione urbanistica del P.N 2 e della relativa scheda normativa di riferimento e la zonizzazione dell'ambito appartenente al tessuto agricolo in zona "Aree destinate all'attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile" (P.T.C.P. - Lecco).
2. La classificazione dell'intero comparto a cui appartiene l'edificio denominato "Il Fabbricone" in aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con scopi sociali e l'adeguamento della relativa norma speciale di cui all'art. 17.1

3. La ridefinizione della “ perequazione economica compensativa” del comparto P.A. 1- S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga , ossia la mancata cessione della superficie territoriale destinata alla realizzazione della nuova Casa di Riposo viene sostituita con:

- cessione di 7.620,00 mq. per la realizzazione della pista ciclistica in località Brenno (Atto Notaio Pierluigi Donegana- Oggiono del 23.07.2013)
- cessione di circa 2.690,00 mq. , costituenti parte dei mappali catastali n° 92 e n° 257, per realizzazione strada e spazi funzionali adiacenti, di collegamento dalla via comunale alla previsione di nuovi spazi di previsione con destinazione a parcheggio pubblico.
- cessione di circa 2.140,00 mq. , per realizzazione pista ciclopedonale lungo via Risorgimento, porzione del mappale n° 513
- monetizzazione della porzione di aree non cedute, residuali rispetto ai 20.000,00 mq, pari a circa mq. 7.550,00 x €/mq. 10,00= € 75.500,00

3 - CONFORMITA' URBANISTICA

Le varianti effettuate non modificano il dimensionamento del piano poiché non determinano incrementi volumetrici, anzi una loro riduzione.

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 relativo alle aree afferenti alla destinazione residenziale aumentando ulteriormente il dimensionamento del piano già verificato con una dotazione di oltre 18,00 mq./ ab .

La riduzione di aree destinate ad impianti tecnologici non determina alcuna influenza rispetto al dimensionamento dei servizi 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 non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS o Verifica di Esclusione della VAS.

La variante proposta non necessita di considerazioni integrative rispetto alle valutazioni effettuate in sede di stesura del P.G.T. in attuazione della D.g.r. 25.07.2012 - n° IX/3836 “ Determinazione della Procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art.4, L.R. 12/2005; d.c.r. n° 351/2007) allegato 1U- Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS):

punto 2.3 - Esclusione della Valutazione ambientale - VAS e della verifica di assoggettabilità :

- punto a) per modifiche degli elaborati di piano finalizzate a:
 - alla correzione di errori materiali
 - all'adeguamento e aggiornamento cartografico, alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, .. omissis,... o per rettifica di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze
 - di perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze
 - alle interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale.

- punto c) per variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:
 - a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali.

- punto e) per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 05.08.1978 n° 457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento del peso insediativo e riduzione di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale.