

Comune di Olgiate Comasco

Provincia di Como _ Regione Lombardia



Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Documento di Piano)

Controdeduzione alle osservazioni

Autorità proponente VAS
Comune di Olgiate Comasco nella persona del Sindaco
Dott. Simone Moretti

Autorità procedente
Geom. Ambrosoli Gualtiero

Autorità competente VAS
Ing. Gatti Francesco

progettisti incaricati

d:rh architetti
associati

Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
con
Kristiana D'Agnolo

via Temenza 1 Mestre – Venezia
via Pessina 15 Como
www.drhassociati.com

gennaio_2022

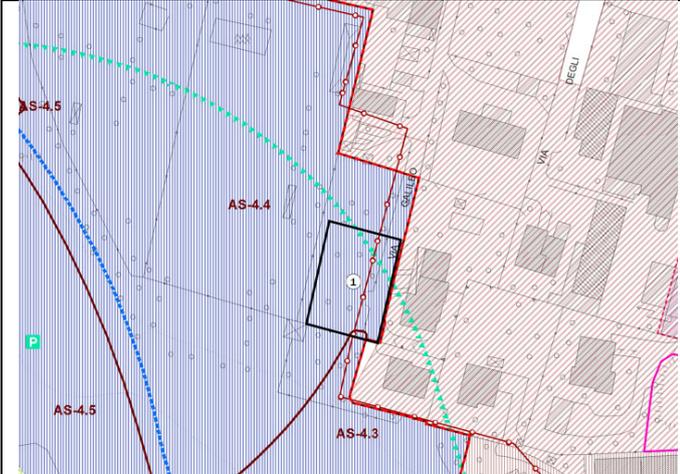
indice

OSSERVAZIONI PRIVATI.....	2
OSSERVAZIONI UFFICIO TECNICO	11
OSSERVAZIONI PROVINCIA DI COMO	12
2. Aspetti paesaggistico-ambientali - Rete ecologica del PTCP.....	12
3. Aspetti urbanistico-territoriali - Insediamento MSV	12
3. Aspetti urbanistico-territoriali - Superficie espansione residua	12
5. Aspetti geologici	13
Integrazione del PTR.....	13

OSSERVAZIONI PRIVATI

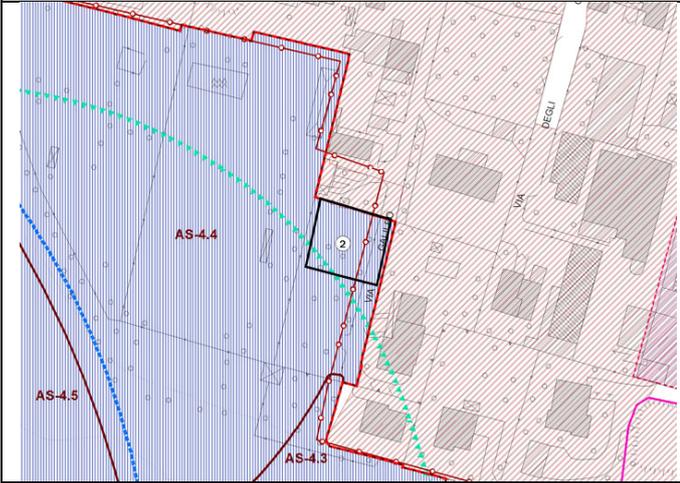
N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.
1	20554	17/08/2021	9	10378

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
<p>Stralcio del mappale dall'ambito AS4 e classificarlo come TUC.2 - Tessuto urbano di completamento, a permesso di costruire singolo con esclusione delle prescrizioni operative compreso il corridoio di continuità ecologica e dotazione territoriali standard previste nella Scheda Normativa.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE in quanto il lotto non ha le caratteristiche per essere classificato come ambito di completamento. Si conferma il perimetro dell'ambito di intervento AS4 e la necessità che tutte le proprietà in esso comprese partecipino all'urbanizzazione dell'ambito stesso</p>

PGT ADOTTATO	PGT CONTRODEDOTTO
	<p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">NON ACCOGLIBILE</p>

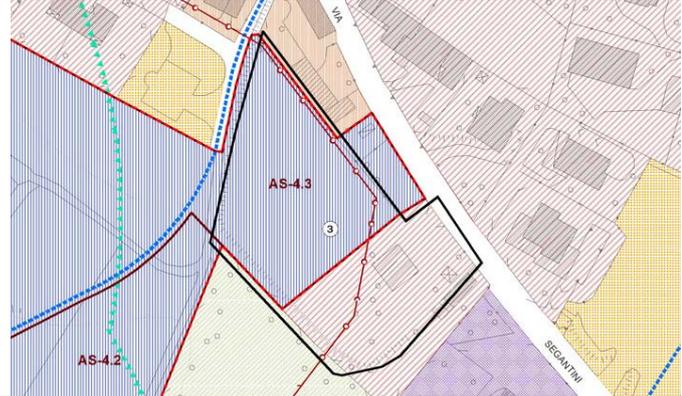
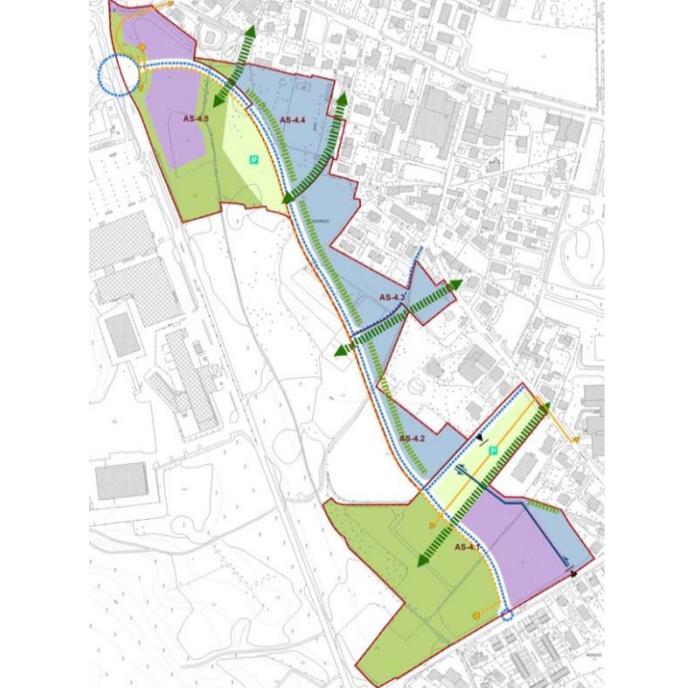
N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.
2	20555	17/08/2021	9	10753

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Stralcio del mappale dall'ambito AS4 comparto AS4.4 e classificarlo come TUC.2 - Tessuto urbano di completamento , a permesso di costruire singolo con esclusione delle prescrizioni operative compreso il corridoio di continuità ecologica e dotazione territoriali standard previste nella Scheda Normativa.	NON ACCOGLIBILE in quanto il lotto non ha le caratteristiche per essere classificato come ambito di completamento. Si conferma il perimetro dell'ambito di intervento AS4 e la necessità che tutte le proprietà in esso comprese partecipino all'urbanizzazione dell'ambito stesso
<i>In via subordinata:</i> Stralcio del mappale dall'ambito AS4 comparto AS4.4 e classificarlo come TUV - Tessuto urbano ad alta incidenza di verde a permesso di costruire singolo con esclusione delle prescrizioni operative compreso il corridoio di continuità ecologica e dotazione territoriali standard previste dalla Scheda Normativa.	NON ACCOGLIBILE per le stesse motivazioni di cui al punto precedente

PGT ADOTTATO	PGT CONTRODEDOTTO
	NON ACCOGLIBILE

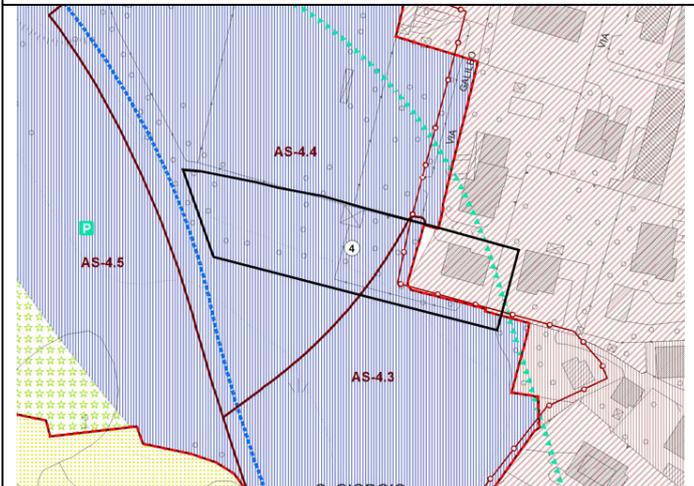
N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.
3	20643	18/08/2021	9	8532, 2253, 8505

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Stralcio del mappale dall'ambito AS4 e classificarlo come TUC.2 - Tessuto urbano di completamento , a permesso di costruire singolo con esclusione delle prescrizioni operative compreso il corridoio di continuità ecologica e dotazione territoriali standard previste nella Scheda Normativa.	NON ACCOGLIBILE in quanto il lotto non ha le caratteristiche per essere classificato come ambito di completamento. Si conferma il perimetro dell'ambito di intervento AS4 e la necessità che tutte le proprietà in esso comprese partecipino all'urbanizzazione dell'ambito stesso
Eliminare la freccia indicante il corridoio di continuità ecologica nella Tav. Schema di assetto delle Previsioni di Piano	ACCOGLIBILE in quanto si tratta di indicazioni che non hanno carattere prescrittivo. Si eliminano di conseguenza le indicazioni grafiche dalle norme tecniche della variante adottata
<i>In via subordinata:</i> Stralcio del mappale dall'ambito AS4 e classificarlo come TUV - Tessuto urbano ad alta incidenza di verde a permesso di costruire singolo con esclusione delle prescrizioni operative compreso il corridoio di continuità ecologica e dotazione territoriali standard previste dalla Scheda Normativa.	NON ACCOGLIBILE per le stesse motivazioni di cui al punto precedente

PGT ADOTTATO		PGT CONTRODEDOTTO		
		NON ACCOGLIBILE		
				
N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.

4	21608	01/09/2021	9	2371
---	-------	------------	---	------

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
<p>Stralcio del mappale dall'ambito AS4 e classificarlo come TUC.2 - Tessuto urbano di completamento, a permesso di costruire singolo con esclusione delle prescrizioni operative compreso il corridoio di continuità ecologica e dotazione territoriali standard previste nella Scheda Normativa.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE in quanto il lotto non ha le caratteristiche per essere classificato come ambito di completamento. Si conferma il perimetro dell'ambito di intervento AS4 e la necessità che tutte le proprietà in esso comprese partecipino all'urbanizzazione dell'ambito stesso</p>
<p><i>In via subordinata:</i> Stralcio del mappale dall'ambito AS4 e classificarlo come TUV - Tessuto urbano ad alta incidenza di verde a permesso di costruire singolo con esclusione delle prescrizioni operative compreso il corridoio di continuità ecologica e dotazione territoriali standard previste dalla Scheda Normativa.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE per le stesse motivazioni di cui al punto precedente</p>

PGT ADOTTATO	PGT CONTRODEDOTTO
	<p style="text-align: center;">NON ACCOGLIBILE</p>

N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.
5			9	956, 959, 5693, 3270, 4973, 59459

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Aumentare la volumetria residenziale edificabile	NON ACCOGLIBILE in quanto si conferma l'indice proposto dalla variante adottata, coerente con le caratteristiche del contesto di intervento
Reinserire i mappali di proprietà all'interno del perimetro As4	NON ACCOGLIBILE in quanto si conferma l'obiettivo di classificare come zona agricola l'area di cui alla richiesta coerentemente con la indicazione di rete ecologica per tali mappali
Inserire interamente i mappali 5693 e 956 all'interno del comparto AS4.2 o AS4.3 e prevedere una norma che permetta lo spostamento di interi lotti tra i comparti adiacenti	NON ACCOGLIBILE per le motivazioni espresse al precedente punto 2 facendo presente che il mappale 5693 è già compreso nell'ambito AS4; il mappale 956 è parzialmente compreso nell'ambito.

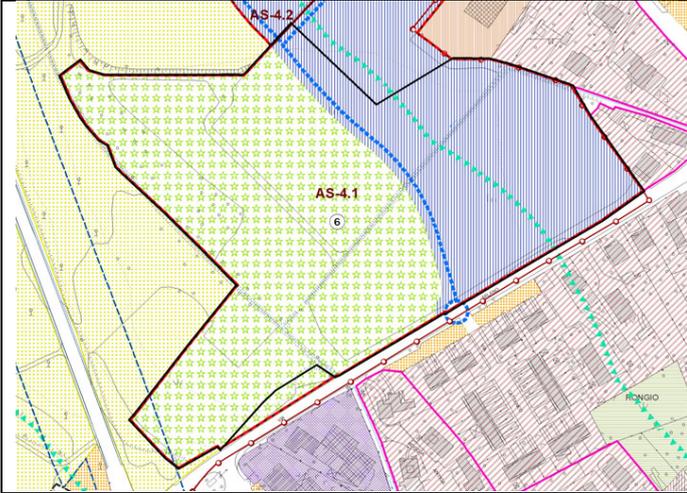
PGT ADOTTATO	PGT CONTRODEDOTTO
	<p>NON ACCOGLIBILE</p>

N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.
6			9	948, 949, 1835, 1798, 1607, 1127, 1128

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Identificazione del perimetro del comparto AS4.1 con le sole aree di proprietà Roncaia e Casa Anziani	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse. La suddivisione ulteriore dell'ambito non permette il conseguimento degli obiettivi
Allargamento della zona edificabile, fermo restando il dimensionamento previsto	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse. L'allargamento della zona edificabile andrebbe a incidere negativamente sulle aree a verde
eliminare la strada che sfocia verso Via Segantini	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse. La strada prevista permette di sgravare dal traffico automobilistico via Segantini nel tratto davanti alle scuole
eliminare la rotatoria in Via Milano e i piccoli parcheggi (vicino alla rotatoria) in Via Milano	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse. La rotatoria è elemento migliorativo delle condizioni di sicurezza
eliminare la cessione di un'area da destinare a verde pubblico o suo asservimento all'uso pubblico	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse
Eliminare il corridoio di continuità ecologica e il percorso ciclopedonale (paralleli alla via che sfocia verso via Segantini);	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse. Il corridoio di continuità ecologica serve a garantire l'accesso alle aree a verde da via Segantini
Eliminare il grosso parcheggio e dare vita a un residenziale con più spazio a disposizione, che non sia sacrificato con poca superficie a lato del commerciale come ora previsto;	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse
Ampliare l'area destinata a edificazione commerciale e residenziale;	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse. L'allargamento della zona edificabile andrebbe a incidere negativamente sulle aree a verde
Ridurre la superficie adibita a parcheggio pubblico;	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse. Il parcheggio è funzionale alle attività pubbliche presenti (la scuola) e previste
Demandare alla fase di attuazione la realizzazione di un piccolo parcheggio verso Via Segantini per la scuola (come già studiato nel Piano Attuativo);	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse
Eliminare dal comparto AS4.1 altre proprietà (solo aree di proprietà Roncaia e Casa Riposo, stralciando area di proprietà Bulgheroni Luigi di mq. 1.360).	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse che può essere ottenuto solo attraverso la perimetrazione proposta

PGT ADOTTATO

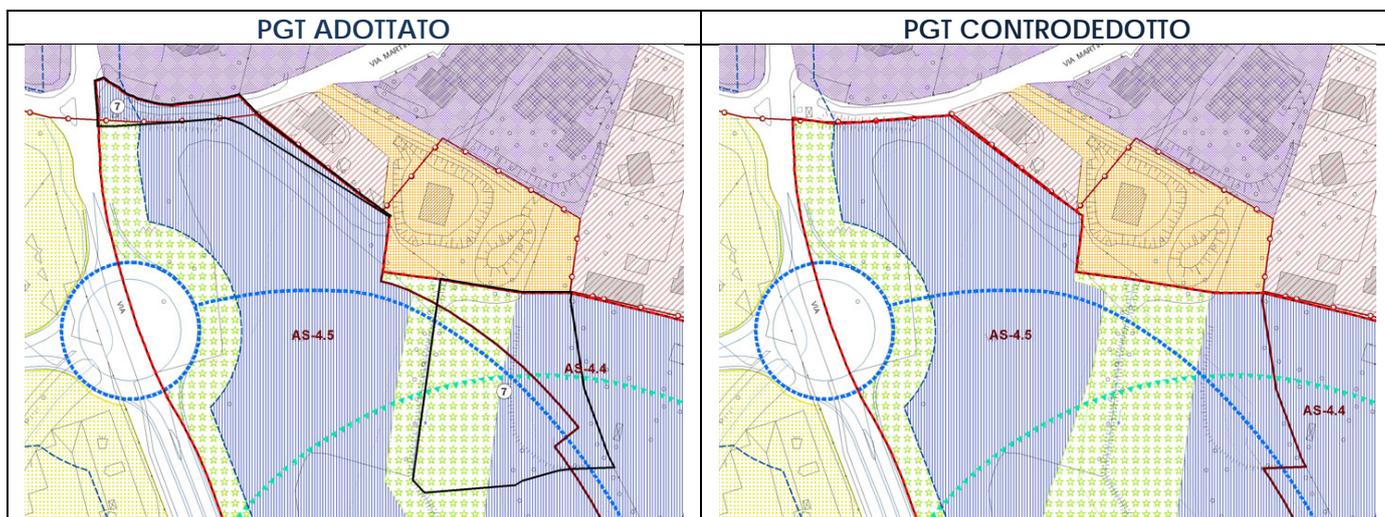
PGT CONTRODEDOTTO



NON ACCOGLIBILE

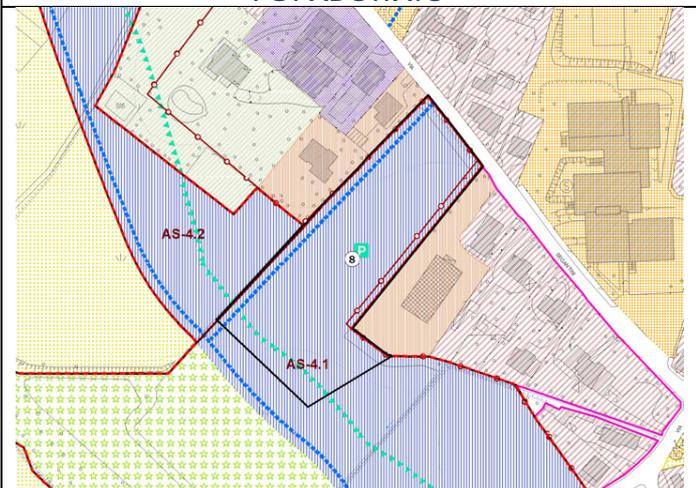
N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.
7	22428	10/09/2021		vari

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Spostare l'area contrassegnata dal simbolo P in tutto o in parte a ovest della roggia Antiga per garantirne l'effettivo utilizzo anche da parte delle utenze riconducibili alle attività terziario/commerciali ivi previste	NON ACCOGLIBILE in quanto in contrasto con l'indicazione di rete ecologica del PTCP
Riassestare di conseguenza, a parità di consistenza, le parti classificate come " protezione ambientale urbana" compreso il varco di connessione ecologica con le adiacenze territoriali esterne collocate a nord-est	NON ACCOGLIBILE in conseguenza del non accoglimento del punto precedente
Apportare alcune rettifiche alla perimetrazione del comparto sopra citato e inserire nel comparto AS-4.5 tutto il mappale 3398 con la sola esclusione della porzione a est del mappale 972. Tale mappale dovrebbe già essere conteggiato nei 35000 mq. assegnati al comparto SUB 5	ACCOGLIBILE in quanto migliorativa dell'attuazione dell'intervento



N.id tav	PROT.	DATA	FG.	MAPP.
8				

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
completa revisione della proposta di variante. con le dovute rettifiche	NON ACCOGLIBILE. Le indicazioni sono coerenti con il livello di pianificazione urbanistica oggetto della Variante. Ulteriori indicazioni potranno essere definite in sede di pianificazione attuativa
l'introduzione di tutti i dati mancanti e necessari per una corretta attuazione	NON ACCOGLIBILE. Le indicazioni sono coerenti con il livello di pianificazione urbanistica oggetto della Variante. Ulteriori indicazioni potranno essere definite in sede di pianificazione attuativa
Classificare il mappale 5689 come TUC.2 - Tessuto urbano di completamento estraneo quindi all'ambito speciale. Ciò senza impedire l'eventuale sviluppo viario del Piano Attuativo	NON ACCOGLIBILE in quanto il lotto non ha le caratteristiche per essere classificato come ambito di completamento. Si conferma il perimetro dell'ambito di intervento AS4 e la necessità che tutte le proprietà in esso comprese partecipino all'urbanizzazione dell'ambito stesso. L'assetto urbano complessivo proposto e le finalità pubbliche ad esso connesse possono essere ottenute solo attraverso la perimetrazione proposta
Classificare il mappale 950 come TUC.2 - Tessuto urbano di completamento se non pregiudizievole allo sviluppo del P.A	NON ACCOGLIBILE in quanto il lotto non ha le caratteristiche per essere classificato come ambito di completamento. Si conferma il perimetro dell'ambito di intervento AS4 e la necessità che tutte le proprietà in esso comprese partecipino all'urbanizzazione dell'ambito stesso

PGT ADOTTATO	PGT CONTRODEDOTTO
 <p>The map shows a complex urban layout with various colored zones. Two specific areas are highlighted with labels: AS-4.1 (a blue-shaded area) and AS-4.2 (a red-shaded area). The map includes street grids, building footprints, and boundary lines. A green 'P' symbol is visible in the center.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p>

OSSERVAZIONI UFFICIO TECNICO

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Acquisizione e realizzazione del nuovo tracciato viario	ACCOGLIBILE in quanto migliorativa delle possibilità delle realizzazioni del tracciato viario

SCHEDA NORMATIVA INTEGRATA CON LA SEGUENTE INDICAZIONE:

Indicazioni relative alla realizzazione del nuovo tracciato viario

1. La realizzazione del tracciato viario è di competenza dei soggetti proponenti gli interventi.
2. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può procedere all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del tracciato stradale. In tal caso la capacità edificatoria relativa alle aree così acquisite rimane in capo all'Amministrazione Comunale che potrà successivamente cederla ai proprietari eventualmente interessati.
3. In alternativa a quanto stabilito al precedente punto 2, i soggetti privati, anche di altri comparti, possono procedere all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del tracciato stradale. In tal caso la capacità edificatoria relativa alle aree così acquisite, incrementata del 20% rimane in capo al soggetto privato. Tale capacità edificatoria, successivamente alla cessione di dette aree all'amministrazione comunale, potrà essere utilizzata per incrementare quella del proprio comparto.
4. L'Amministrazione Comunale, nel caso in cui la realizzazione della strada venisse effettuata da soggetti differenti da quelli titolari del comparto ove la strada stessa ricade, potrà concedere una ulteriore capacità edificatoria da utilizzare nel comparto del soggetto proponente l'intervento. La capacità edificatoria dovrà essere determinata, in fase di convenzionamento del piano attuativo del comparto, sulla base della quantificazione dei costi necessari per la realizzazione del tracciato stradale da definire con perizia di stima.
5. In sede di approvazione del primo stralcio funzionale verranno definite in linea di massima le caratteristiche del tracciato stradale cui dovranno conformarsi gli altri comparti.

OSSERVAZIONI PROVINCIA DI COMO

2. Aspetti paesaggistico-ambientali - Rete ecologica del PTCP

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Per le aree a servizi appartenenti alla rete ecologica del PTCP, definire specifiche destinazioni che risultino coerenti con in disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP.	Si integra la norma indicando che per le aree interessate dalla Rete ecologica provinciale si fa riferimento a quanto indicato all'art. 11 delle norme del PTCP

SCHEMA NORMATIVA INTEGRATA CON LA SEGUENTE INDICAZIONE:

Indicazioni relative alle aree a verde

Nelle aree classificate come PAU – Protezione ambientale urbana negli elaborati P3.2 Indicazioni progettuali del Documento di Piano, R1.1. Ambiti territoriali omogenei, R2 Tavola delle previsioni di Piano entrambe del Piano delle Regole, elaborato S2.1. Il sistema della città pubblica e come Superfici a servizi nella presente scheda normativa, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11 delle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como.

3. Aspetti urbanistico-territoriali - Insediamento MSV

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Inserire nella scheda normativa d'ambito la norma di verifica dell'accessibilità diretta veicolare per superfici di vendita superiori a 800 mq.	Si integra la norma specificando quanto richiesto dalla Provincia

SCHEMA NORMATIVA INTEGRATA CON LA SEGUENTE INDICAZIONE:

Indicazioni relative all'insediamento di Medie Strutture di Vendita

In caso di insediamento di attività commerciali aventi Superficie di Vendita complessiva superiore a 800 mq dovrà essere predisposto specifico studio di impatto sulla viabilità.

3. Aspetti urbanistico-territoriali - Superficie espansione residua

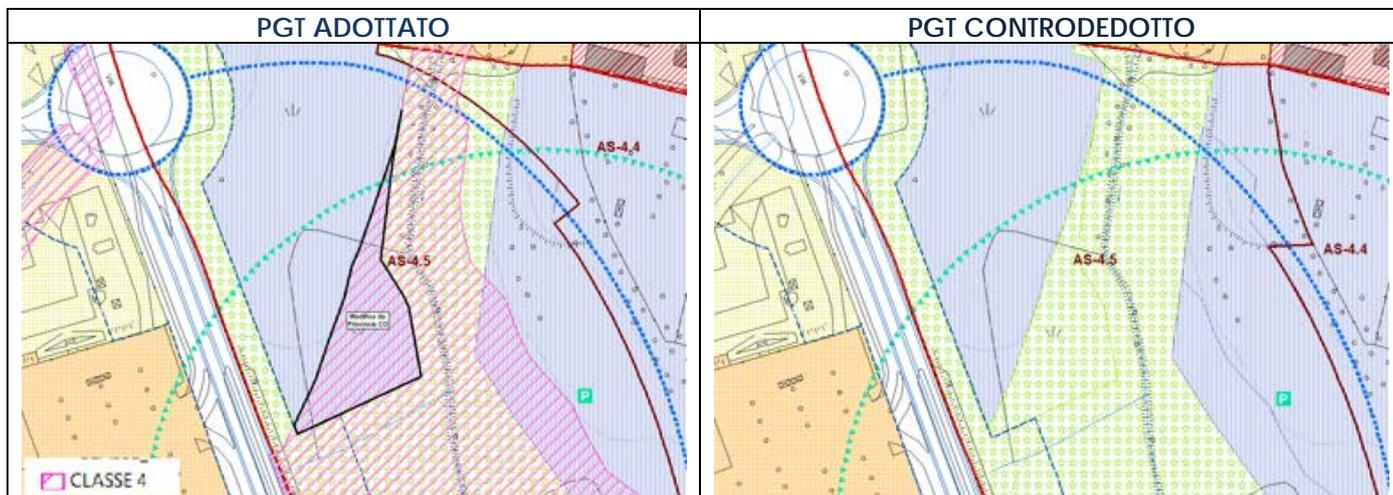
RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Dare atto nella Deliberazione di approvazione della Variante che la superficie di espansione residua a disposizione del Comune è pari a mq 92.961,00	Si rinvia alla delibera

SI INTEGRANO TAV E RELAZIONE CON LA SEGUENTE INDICAZIONE:

<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> </div> <div style="font-size: 0.9em;"> <p>Ambito urbanizzato rettificato in adeguamento al PRUG vigente</p> <p> Ambito urbanizzato da PGT</p> <p> Comparti integranti la rete ecologica</p> <p> Comparti in ampliamento rete ecologica del PTCP</p> </div> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 80%;">Totale comparti integranti la rete ecologica del PTCP</td> <td style="text-align: right;">543.817 mq</td> </tr> <tr> <td>Limite ammissibile di espansione (L.A.E.)</td> <td style="text-align: right;">119.930 mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie ammissibile di espansione (S.A.E.)</td> <td style="text-align: right;">28.713 mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie aggiuntiva per Poli Attrattori</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">64.248 mq</td> </tr> <tr> <td>Totale superficie residua di espansione</td> <td style="text-align: right;">92.961 mq</td> </tr> </table>	Totale comparti integranti la rete ecologica del PTCP	543.817 mq	Limite ammissibile di espansione (L.A.E.)	119.930 mq	Superficie ammissibile di espansione (S.A.E.)	28.713 mq	Superficie aggiuntiva per Poli Attrattori	64.248 mq	Totale superficie residua di espansione	92.961 mq	<p>Si inserisce il dato sia nella tavola del Documento di Piano "P2.3 Proposta di modifica delle Rete Ecologica. Compatibilità con il PTCP" che in relazione.</p>
Totale comparti integranti la rete ecologica del PTCP	543.817 mq										
Limite ammissibile di espansione (L.A.E.)	119.930 mq										
Superficie ammissibile di espansione (S.A.E.)	28.713 mq										
Superficie aggiuntiva per Poli Attrattori	64.248 mq										
Totale superficie residua di espansione	92.961 mq										

5. Aspetti geologici

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
Rendere coerenti le previsioni del P.A. AS4 con le classi di fattibilità geologica soprattutto per le porzioni di aree di trasformazione ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica.	Si rettifica l'ambito assoggettato a normativa speciale del sub-comparto AS4.5



Integrazione del PTR

RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE TECNICA
<p>la Variante non contrasta con i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo definiti dall'Integrazione del PTR approvato D.C.R. n° XI/411 del 19/12/2018.</p> <p>In fase di approvazione si chiede comunque di inserire nella documentazione di Variante uno specifico riferimento ai Criteri dell'Integrazione del PTR, facendo riferimento alle definizioni di superficie in esso contenute (paragrafo 4.2 dei Criteri) e dando conto dell'effettivo esito del bilancio ecologico del suolo</p>	<p>La variante non influisce sul consumo di suolo</p>

SI INTEGRA LA RELAZIONE CON LA SEGUENTE INDICAZIONE:

Si integra il "capitolo 5 consumo di suolo"

Le "aree non di rete ecologica" rappresentate nella cartografia del PTCP coincidono con la superficie urbanizzata/urbanizzabile del PTR e la rete ecologica coincide con la superficie agricola e naturale.

Il consumo di suolo secondo le definizioni del PTR è inferiore a zero in quanto le modifiche introdotte dalla variante comportano un ampliamento della rete ecologica del PTCP di 2.726 mq circa. Ne risulta pertanto un bilancio ecologico del suolo inferiore a zero (-2.726 mq), in coerenza con quanto stabilito dall'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14. (vedi figura 17 e relativa legenda).