

# 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)

### Relazione di sintesi

*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](http://www.drhassociati.com)



gennaio\_2022

# Indice

1. Premesse .....	2
1.1 Il P.G.T. vigente e l'iter formativo.....	2
1.2 L'iter relativo alla variante puntuale al PGT relativo all'ambito AS4.....	3
2. Stato di fatto relativo all'ambito AS4 oggetto di variante .....	4
2.1 Lo stato di fatto dell'area .....	4
2.2 Le previsioni del PGT vigente .....	6
2.3 La variante n°1 al PGT .....	12
3. Suggerimenti e proposte di modifica all'ambito denominato AS4 .....	13
4. Il progetto della variante .....	20
4.1 Obiettivi .....	20
4.2 Descrizione delle modifiche .....	20
4.3 Dimensionamento .....	22
5. Consumo di suolo .....	27

# 1. Premesse

Il presente documento ha la finalità di definire la proposta di Rapporto Preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante Urbanistica al Piano di Governo del Territorio – P.G.T. nei suoi tre documenti costitutivi Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Documento di Piano.

La variante riguarda esclusivamente l'ambito a normativa specifica denominato AS4 del PGT vigente.

## 1.1 Il P.G.T. vigente e l'iter formativo

La variante puntuale si inserisce nel processo di formazione del PGT che in sintesi è stato il seguente:

- Il 20 febbraio 2014 è stato approvato il P.G.T. del comune di Olgiate Comasco (Delibera C.C. n. 16 del 20/02/2014); il piano è efficace dal 18 giugno 2014 a seguito della pubblicazione sul BURL;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 14/03/2017 è stato approvato l'avvio del procedimento di variante parziale al P.G.T., finalizzato ad adeguare il Piano delle Regole e dei Servizi; contestualmente sono state approvate le linee di indirizzo per la redazione di tale variante;
- in data 11 aprile 2017 è stato avviato il procedimento per la stesura degli atti relativi alla redazione della suddetta variante a firma del Responsabile di Area;
- il 26 febbraio 2018 con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. per la suddetta variante;
- a seguito della consegna della documentazione della variante da parte del progettista incaricato è stata convocata la conferenza di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- il 17 dicembre 2018 si è tenuta la conferenza di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e il 24 gennaio 2019 è stato emesso verbale della conferenza di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. da parte dell'autorità competente e autorità procedente;
- il 5 febbraio 2019 è stato emesso il decreto di non assoggettabilità alla V.A.S. da parte dell'autorità competente, d'intesa con l'autorità procedente, con relativa pubblicazione sul sito istituzionale di questo ente e sul SIVAS;
- il 28 maggio 2019 è stata adottata la prima variante al P.G.T. (Delibera C.C. n° 14 del 28/5/2019); tale variante, in fase di sua adozione ha apportato alcune modifiche sia normative sia cartografiche tra le quali alcune modifiche all'ambito AS4;
- il 16 dicembre 2019 il Consiglio Comunale (Del. C.C. n° 48 del 16/12/2019) controdeduce le osservazioni alla variante al P.G.T. e approva definitivamente la variante stessa;
- In fase di analisi delle osservazioni viene proposto lo stralcio dell'ambito dell'AS 4 a seguito del non accoglimento di una osservazione relativa a tale ambito; contestualmente si è deciso di rinviare a specifica e successiva variante le modifiche all'ambito AS4. L'ambito a normativa specifica AS4 viene stralciato dalla variante approvata in quanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che la stessa andasse a variare le previsioni del Documento di Piano. In funzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 14/03/2017 avente ad oggetto la "revisione P.G.T. – Autorizzazione a procedere – Atto di indirizzo" l'amministrazione comunale si impegna alla predisposizione di variante specifica riguardante l'ambito denominato AS4;
- la variante al P.G.T. è divenuta efficace a seguito della sua pubblicazione nel BURL n° 14 del 1 aprile 2020.

## 1.2 L'iter relativo alla variante puntuale al PGT relativo all'ambito AS4

L'iter formativo della variante puntuale al P.G.T., anche in relazione al procedimento di verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica è il seguente:

- il 15 aprile 2020 la Giunta comunale (Del. G.C. n° 48 del 15/4/2020) autorizza l'avvio del procedimento di formazione della variante puntuale relativa all'ambito AS4 ;
- il 28 maggio 2020 (Determinazione n° 326 del responsabile area urbanistica – edilizia privata) viene affidato l'incarico per la predisposizione della variante puntuale al P.G.T.;
- il 18 settembre 2020 viene avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della variante al P.G.T. Ambito as4 – e nominate l'autorità procedente (nella persona del Geom. Ambrosoli in qualità di responsabile dell'Area Edilizia Privata/Urbanistica) e l'autorità competente (nella persona dell'Ing. Gatti in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico Area Ambiente del Comune di Olgiate Comasco;
- a seguito dell'avvio del procedimento sono giunte all'amministrazione comunale alcuni "suggerimenti e proposte" ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della LR 12/2005.
- Predisposizione della variante al P.G.T. e del presente Rapporto Preliminare.
- messa a disposizione sul SIVAS e presso i propri uffici per 30 giorni del Rapporto Preliminare e avvio delle verifiche. L'autorità procedente mette a disposizione, il Rapporto Preliminare e i documenti della Variante del P.G.T., con notizia dell'avvenuta messa a disposizione;
- convocazione conferenza di verifica allo scadere dei 30 giorni e predisposizione da parte dell'autorità procedente del Verbale della Conferenza stessa;
- raccolta delle osservazioni pervenute e integrazione dei documenti di Verifica di Esclusione e degli elaborati della Variante al Documento di Piano;
- decisione di verifica di assoggettabilità alla VAS, pronunciata dall'autorità competente d'intesa con l'autorità procedente con atto formale reso pubblico (Provvedimento del settore tecnico).

## 2. Stato di fatto relativo all'ambito AS4 oggetto di variante

### 2.1 Lo stato di fatto dell'area

L'ambito denominato AS4 è localizzato a sud del centro di Olgiate Comasco ed è compreso tra la Strada Provinciale n° 23 (Lomazzo - Bizzarone), via Milano e il margine urbano posto a sud di via Segantini (lungo la quale è localizzato l'istituto superiore Giuseppe Terragni).

L'area è attraversata da un corso d'acqua (la roggia Antiga) appartenente al reticolo idrico minore per la sua intera estensione nord-sud. Gran parte del bordo verso la strada provinciale è interessato da una massa boscata.

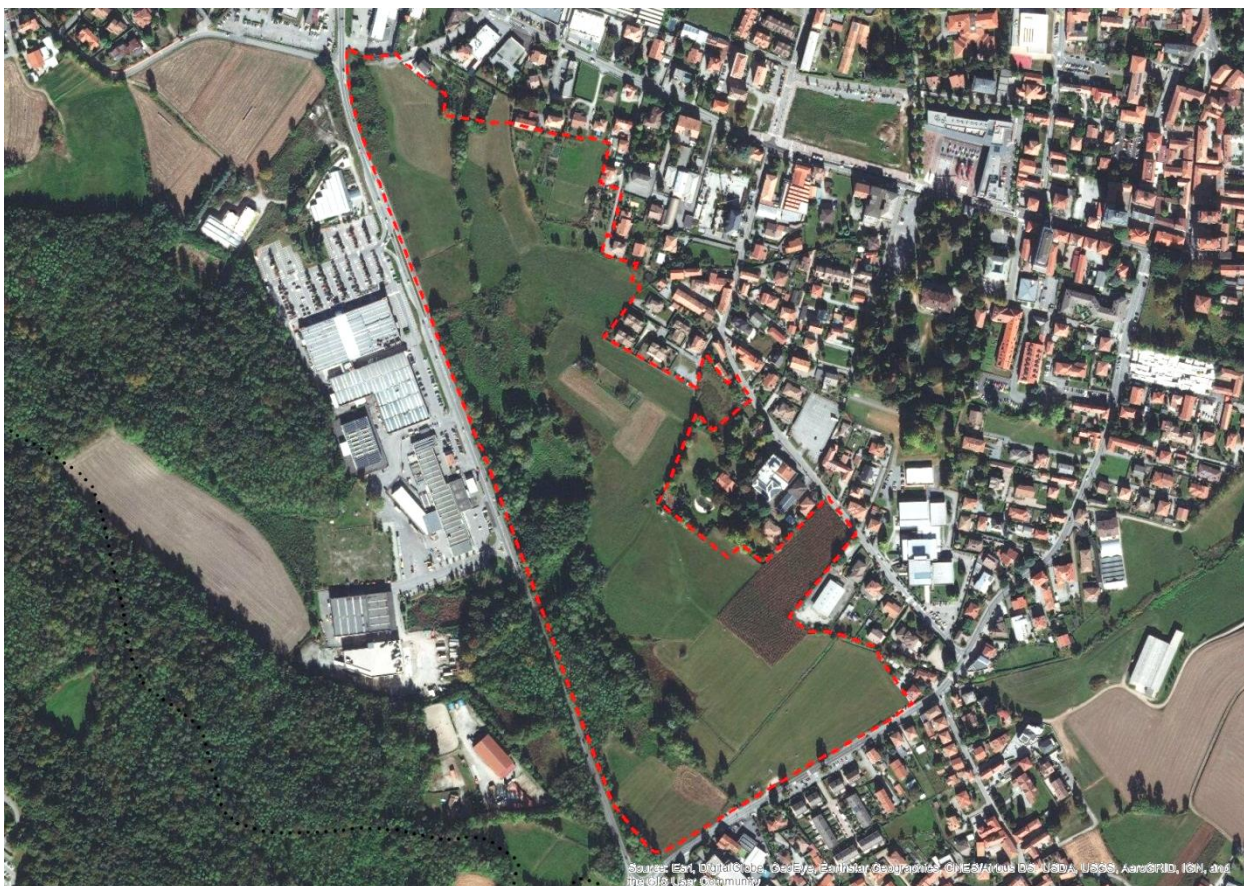
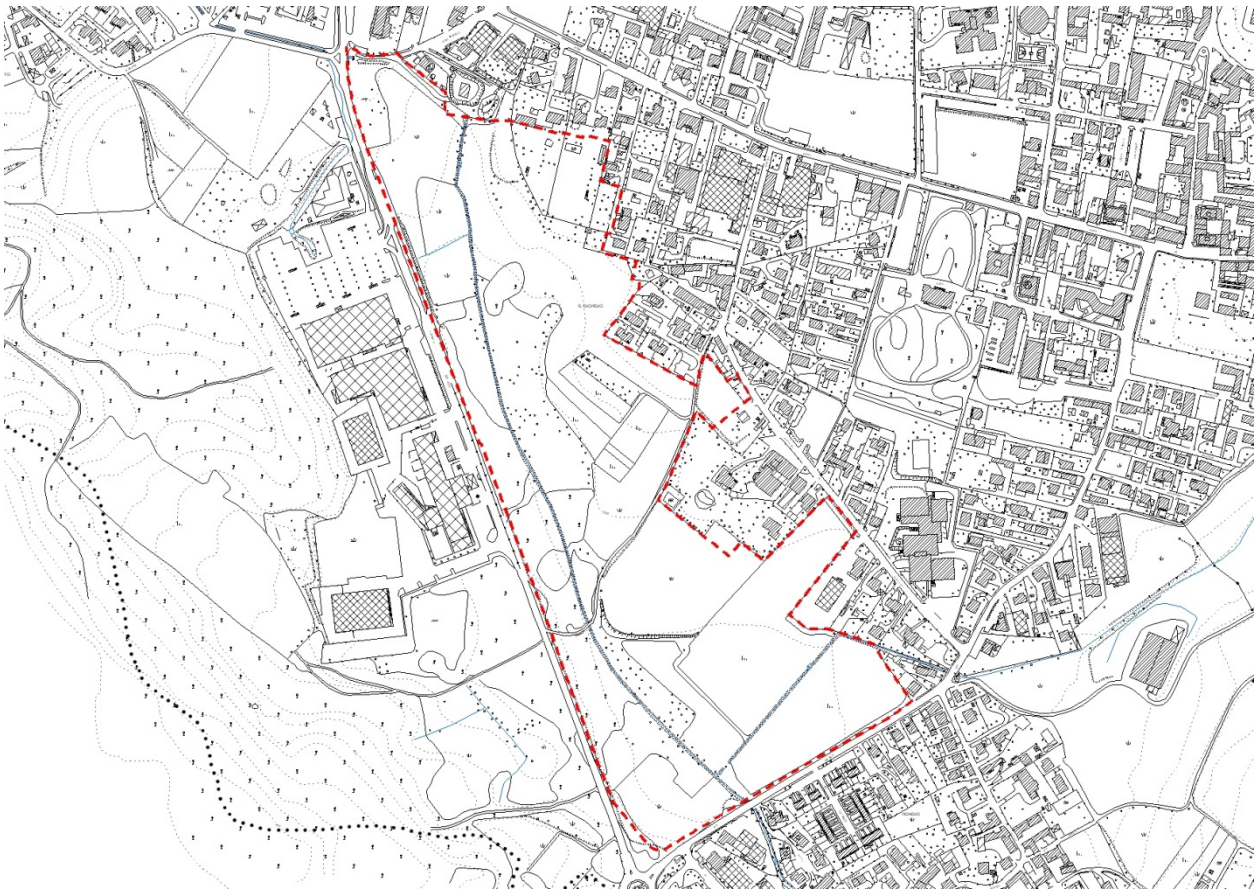


Figura 1 . Individuazione dell'ambito AS4 su foto aerea



*Figura 2. Individuazione dell'ambito AS4 sulla cartografia*

## 2.2 Le previsioni del PGT vigente

### La genesi delle previsioni relative all'ambito AS4: dal PRG al PGT

Le previsioni relative all'ambito di intervento denominato AS4 hanno origine nel Piano Regolatore Generale approvato con DGR n° 39438 il 6/11/1998 .

Il Piano di Governo del Territorio (approvato il 20 febbraio 2014) ha quindi convalidato una precedente previsione urbanistica che, peraltro, era stata fatta propria dallo stesso Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nell'individuazione delle aree urbanizzate e degli ambiti della rete ecologica.

L'ambito AS4 non è stato classificato come Ambito di Trasformazione del Documento di Piano ma come comparto soggetto a disciplina speciale del Piano delle Regole. Tale compendio rientra nella tipologia degli ambiti a "Normativa speciale" e non di trasformazione (AT) poiché esso deriva dalle previsioni impresse dal PRUG previgente e pertanto parte integrante dell'ambito urbanizzato del PTCP a tutti gli effetti

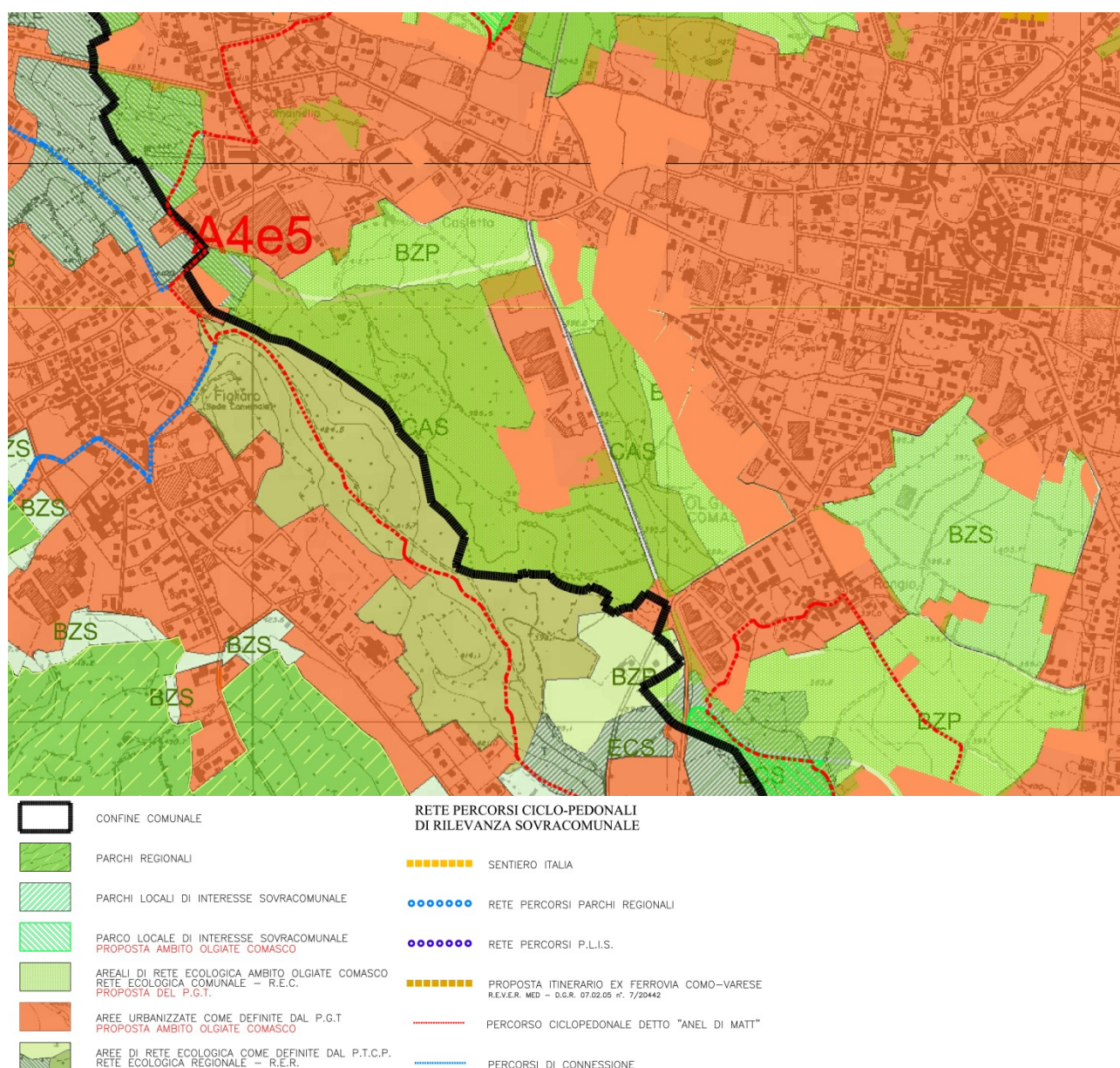
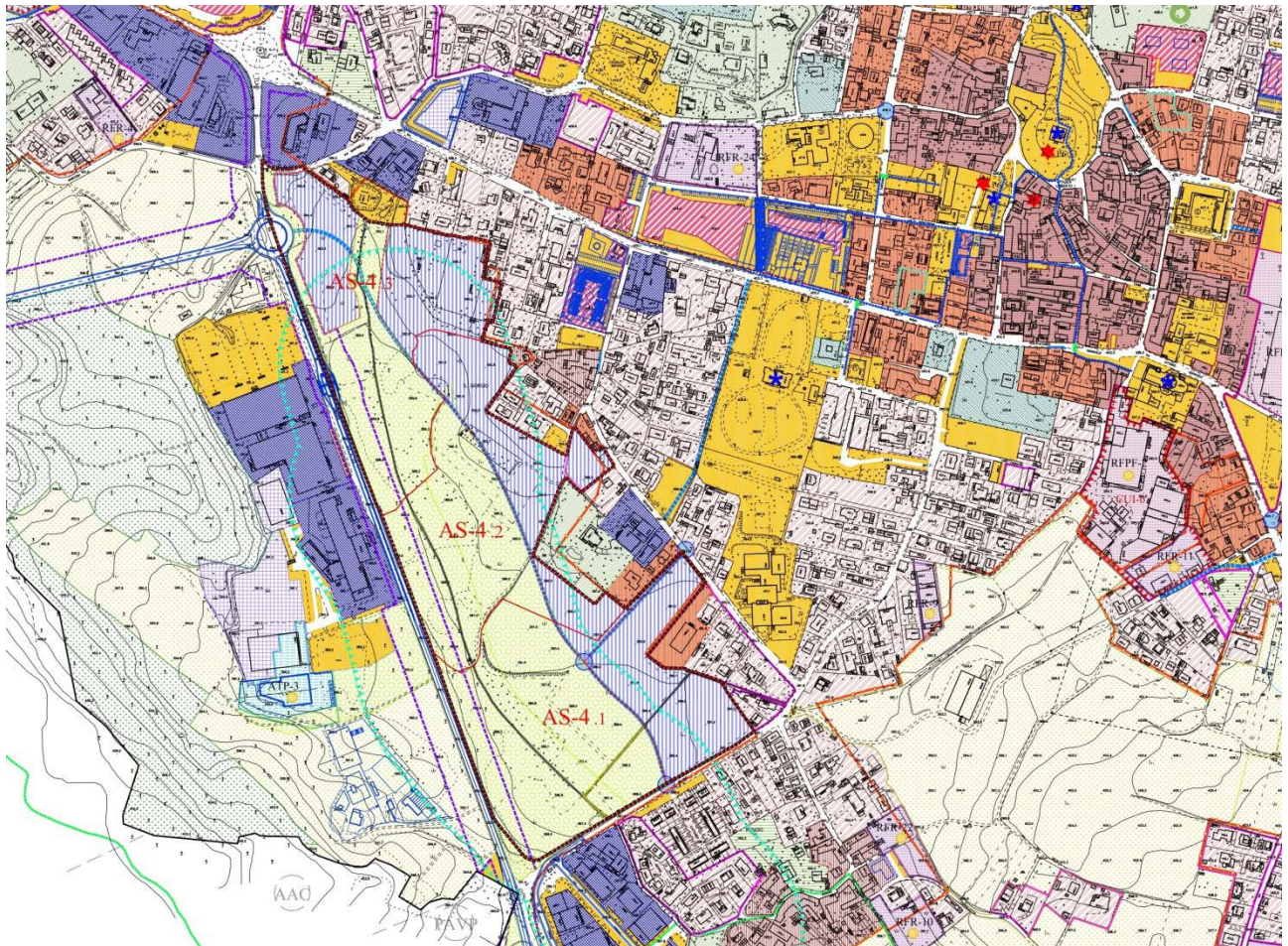


Figura 3. Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO		AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE		VIABILITA' LOCALE	
<b>IMPIANTO STORICO</b>		<b>AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE</b>		<b>RIFERIMENTI AL CODICE DELLA STRADA</b>	
N.A.F.-1 CENTRO STORICO	16.1	P.A.U. PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	19.1	PERIMETRO CENTRO ABITATO	21.2
N.A.F.-2 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	16.2	R.N.P. RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	19.2	FASCE DI RISPETTO STRADALE	
V.I.S.-1 VILLE DI IMPATTO STORICO CON RELATIVI COMPENZI	16.3	PERIMETRO PARCO LOCALE INTERESSE SOVRACOMUNALE "SORGENTI DEL LUR" CONTINUIS P.L.I.S. NO COMUNI CONTENENTI	33		
V.I.S.-2 ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A PORTINANZE DI PRESSO AMBIENTALE	16.4				
	16.4 Paroni e presso, passo 2, lett. c), ultimo periodo	<b>AREE AGRICOLE</b>		<b>RETE MOBILITA' CICLO - PEDONALE</b>	
<b>IMPIANTO RECENTE</b>		<b>AREE AGRICOLE</b>		PROPOSTA ITINERARIO EX FERROVIA COMO - VARESE RIVER 460 - D.R. 07/2008 P. 7/20442	
T.U.C.-1 TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	17.1	A.A.C. AMBITI AGRICOLI-CULTURALI STRATEGICI	20.1	PERCORSO CICLOPEDONALE DETTO "ANEL DI MATTI"	23
T.U.C.-2 TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	17.1	<b>AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE</b>		PERCORSI DI CONNESSIONE	
	17.1 prec. speciali pen. punto	A.P.G. AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE		COLLEGAMENTI URBANI PRINCIPALI	
	17.1 prec. speciali ult. punto	<b>VINCOLISTICA</b>		COLLEGAMENTI INTERCOMUNALI	
T.U.V. TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	17.2	F.R. FASCE DI RISPETTO ONIRIALE			
	17.2 prec. speciali ult. punto	CAPTAZIONI DIRICHE E FASCE DI RISPETTO D.Lgs. 10/2/95 D.R. 10/4/03 n. 7/1993			
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		VINCOLO PAESISTICO D.LGS. 42/04 - L. 431/98			
P.A.V.R. AMBITI SOTTOPosti A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE - RESIDENZIALI	17.3	VINCOLO PAESISTICO D.LGS. 42/04 - L. 1089/98			
P.A.V.P. AMBITI SOTTOPosti A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE - PRODUTTIVI	17.4	<b>P.T.C.P. ELEMENTI PUNTUALI DI VALENZA PAESAGGISTICA</b>			
T.P.C. TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	17.5	VILLA GAMBIA			
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE</b>		PALAZZO VISTA			
A.T.R. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALI	18.1	OGGI GIOIO BALGHERON			
A.T.P. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVI	18.2	<b>PUNTI PANORAMICI D'AMPIO ORIZZONTE</b>			
R.F.R. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALI	18.3	CON VISTI PRINCIPALI			
R.F.P. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVI	18.4	<b>INFRASTRUTTURE STRADALI</b>			
R.F.F.P. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - POLIFUNZIONALE	18.5	VIABILITA' SOVRAORDINATA			
C.U.I. COMPENZI LINEARI DI INTERVENTO	14 bis	VARIANTE S.S. 342 "Briantea" - PROGETTO			
A.S. AMBITI ASSOGGETTI A NORMATIVA SPECIALE	18.6	VARIANTE S.P. 17 "Garbidina" - REALIZZATA			
		AUTOSTRADA VARESE-COMO-LECCO: CORRIDOIO DI SALVAGUARDIA			

Figura 4. Piano delle Regole (2014). Tav. R2. Sintesi delle previsioni di piano



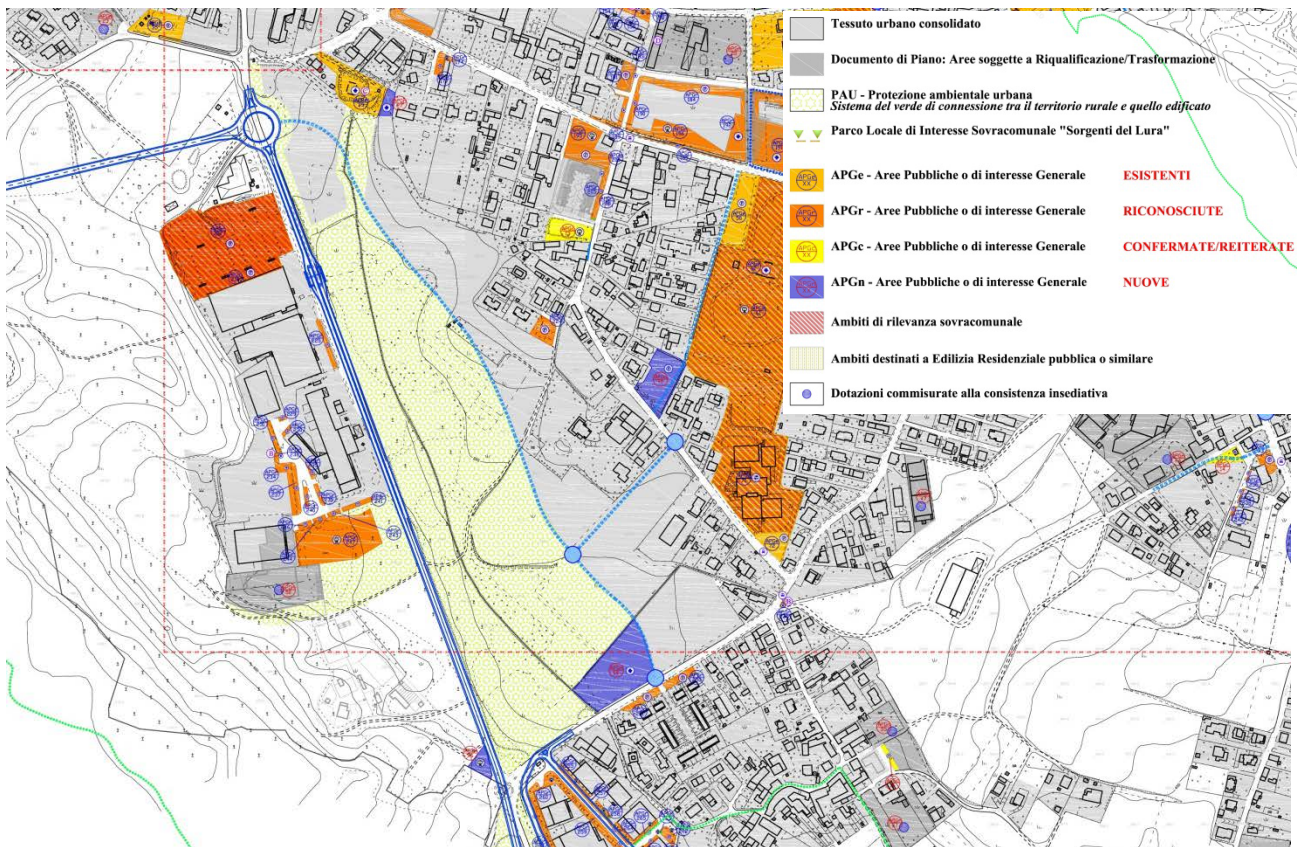


Figura 5. Piano dei Servizi (2014). Tav S2.1 Il sistema della città pubblica

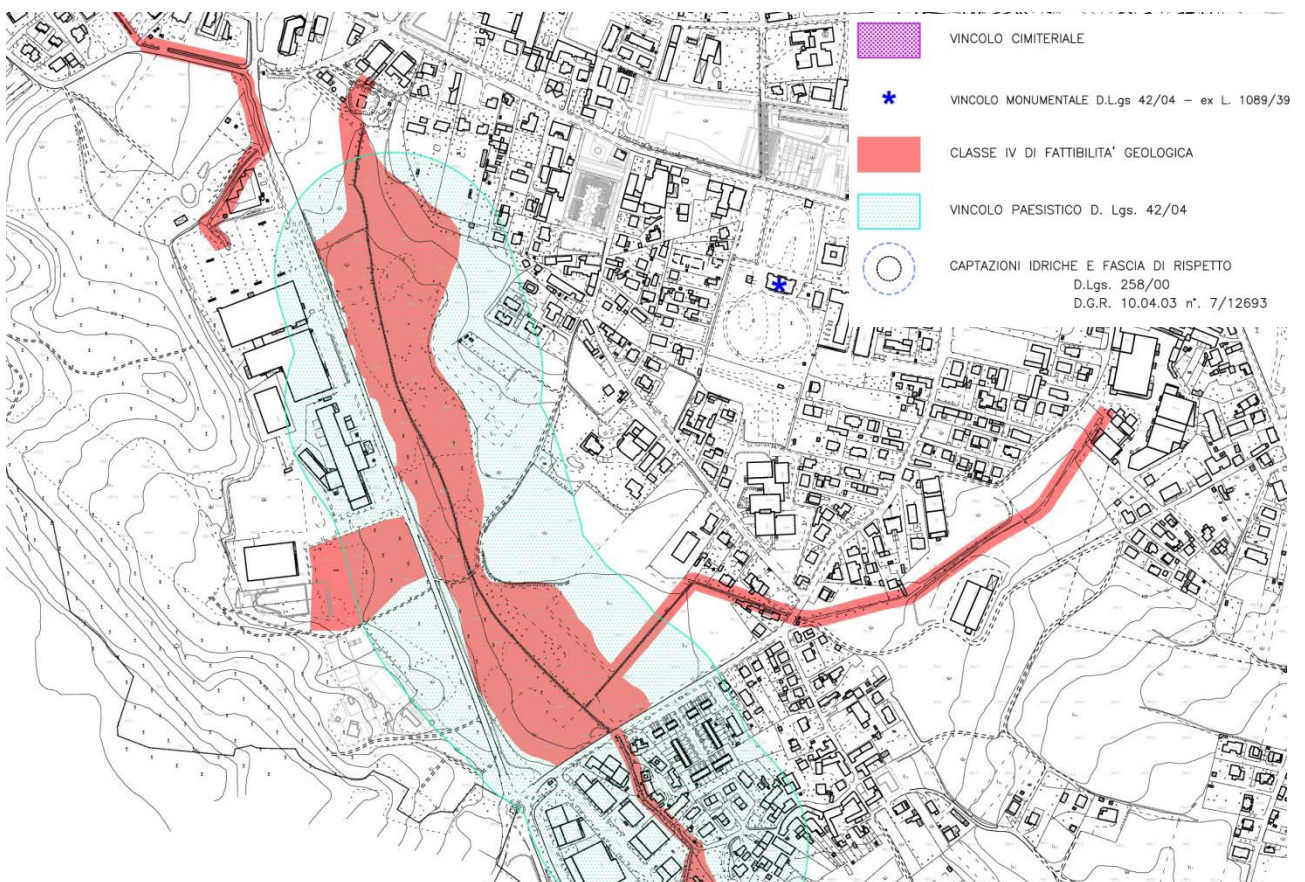
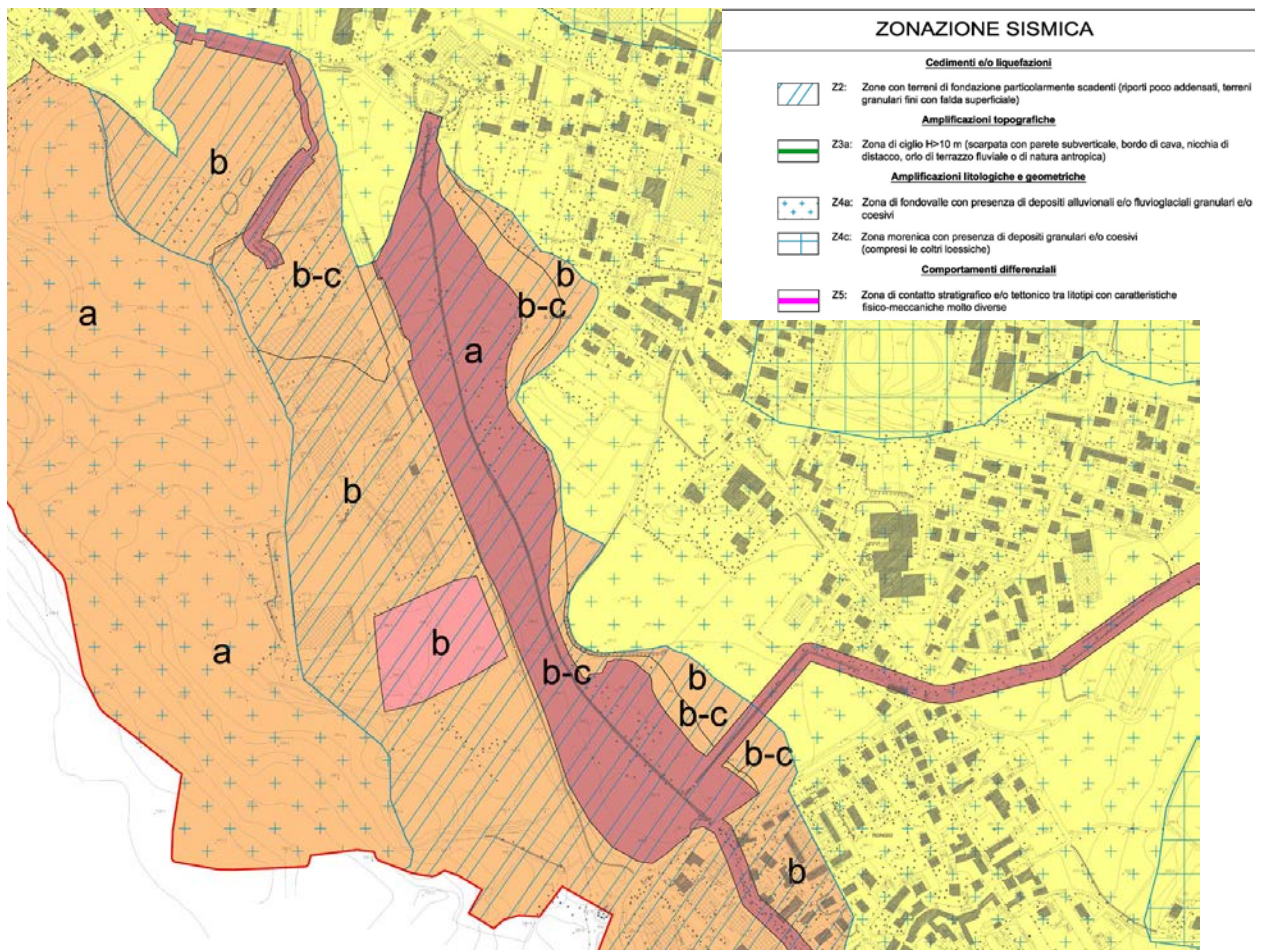


Figura 6. Documento di Piano (2014). Tav A3 Carta dei vincoli



### FATTIBILITA' GEOLOGICA

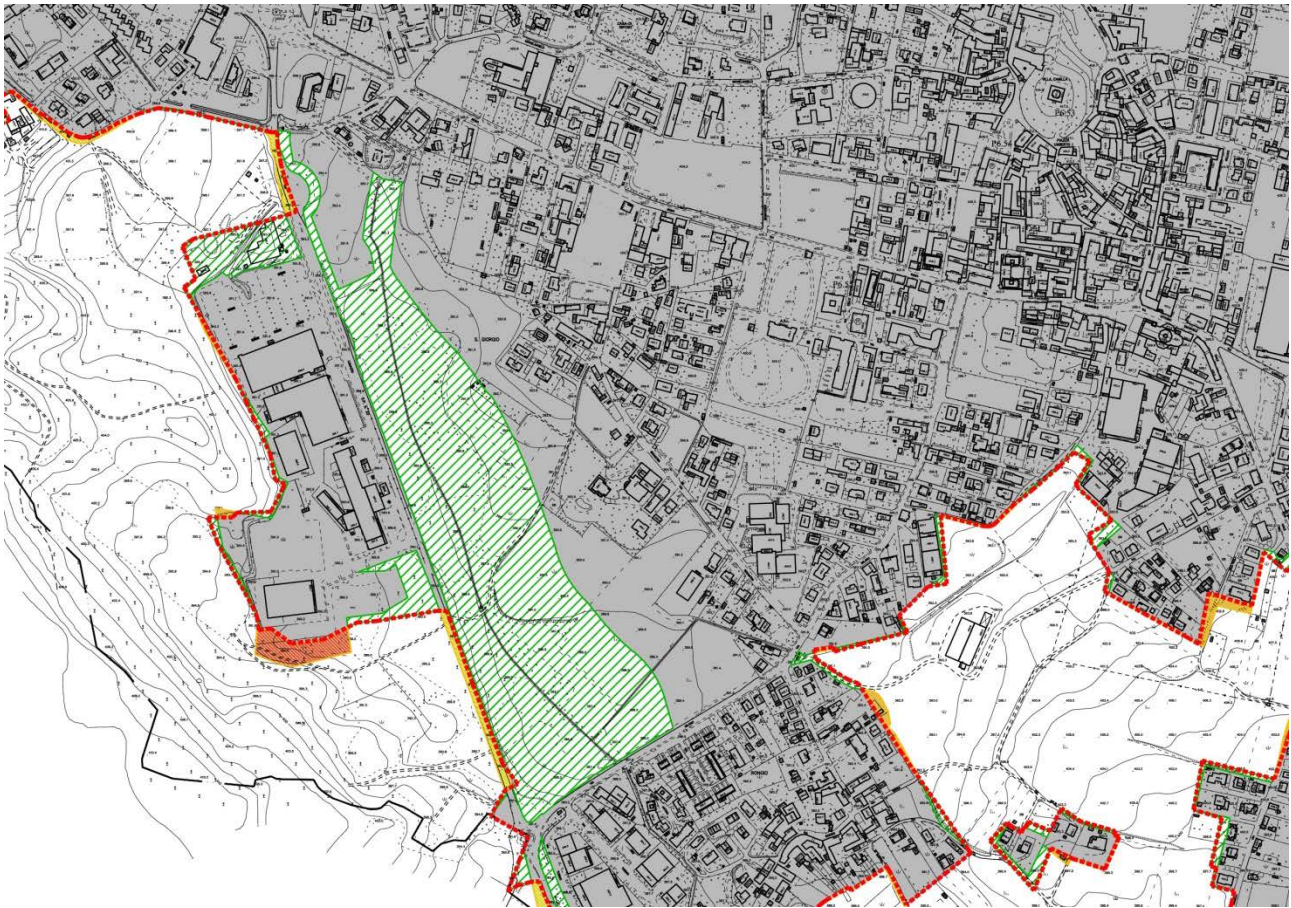
	<p><b>Fattibilità con modeste limitazioni</b> : aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.</p> <p>Sintesi caratteristiche geologiche: Aree caratterizzate da superfici sub-pianeggianti o a debole acclività, con caratteristiche geotecniche buone o medie, salvo condizioni locali sfavorevoli a causa della varietà litologica.</p> <p>Caratteri limitanti: possibili locali condizioni geotecniche sfavorevoli per la presenza di sedimenti coesivi, soggetti ad eventuali cedimenti in caso di carico. Possibilità di presenza di falde idriche sospese discontinue e/o stagionali.</p> <p>Specifiche costruttive degli interventi edilizi consentiti, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione.</p>
<b>2</b>	
	<p><b>Fattibilità con consistenti limitazioni</b> : zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per fertilità o la natura dei rischi individuali, vengono elencate le prescrizioni specifiche per la mitigazione del rischio e/o i supplementi di indagine.</p> <p><b>a</b></p> <p>Sintesi caratteri area: Aree caratterizzate da superfici a morfologia accidentata con pendenze medie; aree estrattive non ancora recuperate, comprensive di fascia di rispetto; aree interessate da rilevanti modificazioni antropiche, con riporti e colmate.</p> <p>Caratteri limitanti: Versanti a media e debole pendenza, terrazzi acclivi, scarpate di cava instabili in fase di recupero, presenza di materiali di riporto scarsamente addensati.</p> <p>Specifiche costruttive degli interventi edilizi consentiti, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione.</p>
<b>3</b>	
	<p><b>b</b></p> <p>Sintesi caratteri area: Aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi sfruttati a scopo idropotabile o in possibile connessione con essi, terreni con caratteristiche geotecniche scadenti per la presenza di sedimenti fini coesivi (limi argillosi e sabbie limose)</p> <p>Caratteri limitanti: condizioni geotecniche sfavorevoli per la presenza di sedimenti coesivi, soggetti a cedimenti in caso di carico. Locale basso grado di protezione delle acque sotterranee.</p> <p>Specifiche costruttive degli interventi edilizi consentiti, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione.</p>
	<p><b>c</b></p> <p>Sintesi caratteri area: aree a pericolosità media o moderata per esondazione dei torrenti, individuate con criterio geomorfologico.</p> <p>Caratteri limitanti: fenomeni di piena con limitata velocità/altezza dell'acqua.</p> <p>Specifiche costruttive degli interventi edilizi consentiti, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione</p>

	<p><b>Fattibilità con gravi limitazioni</b> : l'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non destinata al consolidamento o alla sistemazione per la messa in sicurezza delle aree.</p> <p><b>a</b></p> <p>Sintesi caratteri area: Alvei dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale (T.Lura) o al reticolo idrico minore di competenza comunale (D.G.R. n° 7/7868 e D.G.R. 01/08/2003 N. 7/13950) e relative fasce di rispetto, aree a pericolosità elevata di esondazione.</p> <p>Caratteri limitanti: Fenomeni di piena con elevata velocità/altezza dell'acqua. Aree soggette a vincolo che vieta l'edificabilità nella fascia di 10 m (4 m nei tratti tombinati) dall'alveo di piena (L. 523/1904, D.G.R. n° 7/7868 e D.G.R. 01/09/2003 N. 7/13950).</p> <p>Specifiche costruttive degli interventi edilizi consentiti, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione.</p>
<b>4</b>	
	<p><b>b</b></p> <p>Sintesi caratteri area: Aree a pericolosità potenziale per presenza di terreni a granulometria fine su pendii inclinati, comprensive delle zone di influenza, aree di emergenza della falda, aree soggette a impaludamento e ristagno di acque meteoriche e di esondazione.</p> <p>Caratteri limitanti: Potenziale instabilità delle scarpate. Elevatissima vulnerabilità della falda idrica. Aree soggette a ristagno e impaludamento.</p> <p>Specifiche costruttive degli interventi edilizi consentiti, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione.</p>

### LIMITE AREE OMOGENEE

- Limiti zone geologiche
- Limiti zone sismiche
- Confine comunale

Figura 7. Carta di fattibilità e delle azioni di piano










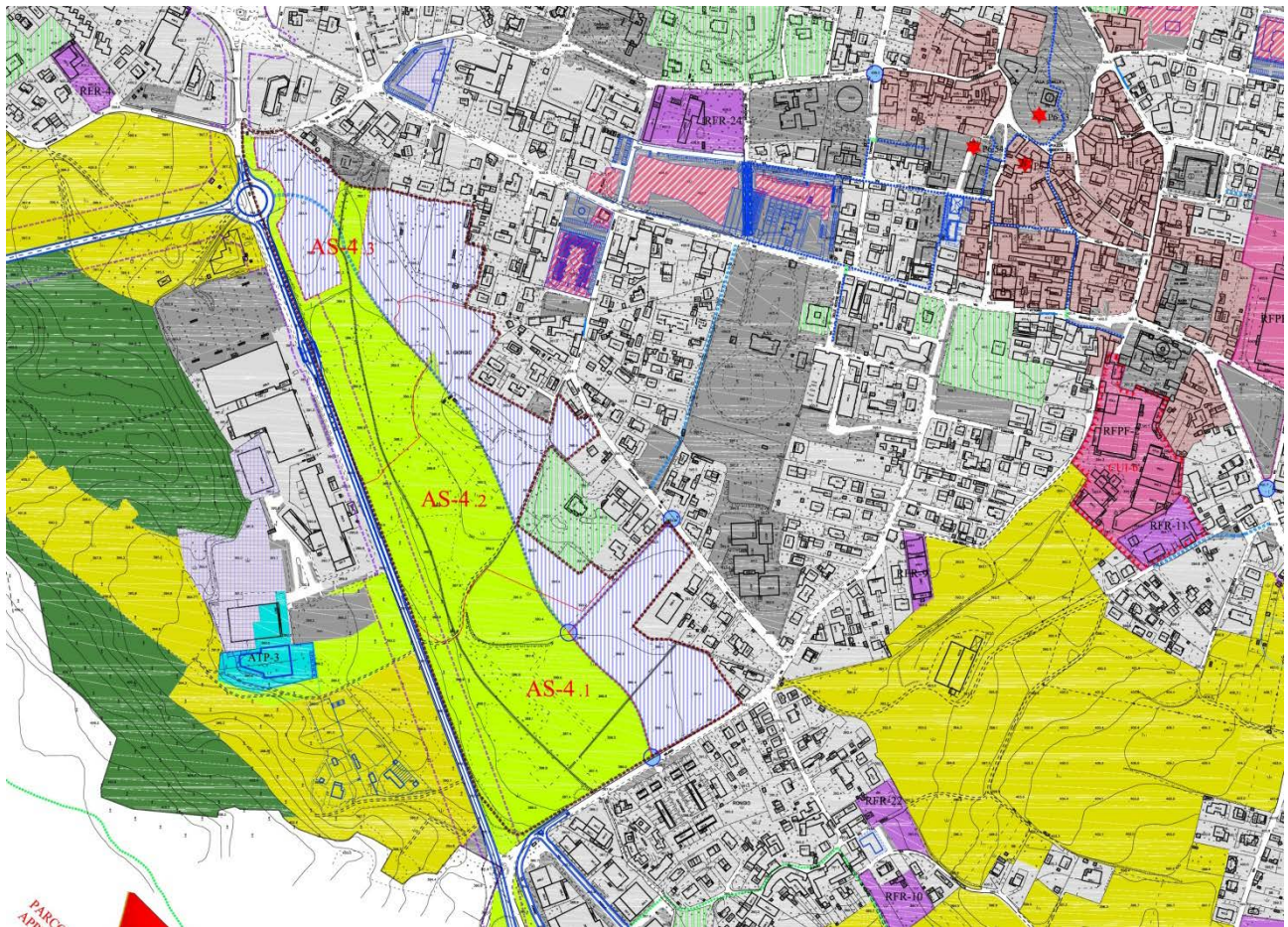
	AMBITO URBANIZZATO RETTIFICATO IN ADEGUAMENTO AL P.R.U.G. VIGENTE	
	AMBITO URBANIZZATO DA P.G.T.	
	COMPARTI INTEGRANTI LA RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P.	mq. 665.152
	COMPARTI STRALCIATI DALLA RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P.	mq. 124.061
DI CUI:		
	RICONFINAMENTO FUNZIONALE	mq. 53.127
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE/RIQUALIF. di cui computati ai sensi art. 38	mq. 33.628 mq. 17.926
	RICONOSCIMENTO VIABILITA' ESISTENTE	mq. 37.308
TOTALE COMPARTI INTEGRANTI LA RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P.		mq. 541.091
LIMITE AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (L.A.E.)		mq. 119.930

Figura 8. Documento di Piano (2014). Tav P2.3 Proposta di modifica della rete ecologica.



- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
- AMBITI
  - IMPIANTO STORICO
  - VILLE D'EPoca ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDI DI PREGIO AMBIENTALE
  - P.A.V.R. AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE - RESIDENZIALI
  - P.A.P.P. AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE - PRODUTTIVI
  - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
  - CITTA' PUBBLICA E/O DI INTERESSE GENERALE**
  - COMPARTI
  - AMBITI DI TRASFORMAZIONE/RIQUALIFICAZIONE**
  - A.T.R. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALI
  - A.T.P. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVI
  - R.F.R. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALI
  - R.F.P. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVI
  - R.F.P.F. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE POLIFUNZIONALE
  - C.U.I. COMPENDI UNITARI DI INTERVENTO
  - A.S. AMBITI ASSOGGETTATI A NORMATIVA SPECIALE
  - VINCOLISTICA**
  - F.R. FASCE DI RISPETTO
  - C.A. CAPTAZIONI IDRICHE E FASCIA DI RISPETTO
- AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE**
- P.A.U. PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA
  - R.N.P. RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA
  - AREE AGRICOLE**
  - A.A.C. AMBITI AGRO-COLTURALI STRATEGICI
  - AREE PROTETTE**
  - PERIMETRO PARCO LOCALE INTERESSE SOVRACOMUNALE "SORGENTI DEL LURA"
  - CONTINUITA' P.L.I.S. NEI COMUNI CONTERMINI
  - DIRETTRICI DI COLLEGAMENTO PARCHI ISTITUITI L.R. 86/83
  - P.T.C.P. ELEMENTI PUNTUALI DI VALENZA PAESAGGISTICA**
  - P6.53 VILLA CAMILLA
  - P6.54 PALAZZO VOLTA
  - P6.55 CASA GIOVIO BULGHERONI
  - PUNTI PANORAMICI D'AMPIO ORIZZONTE**
  - CONI VISIVI PRINCIPALI
- INFRASTRUTTURE STRADALI**
- VIABILITA' SOVRAORDINATA**
- VARIANTE S.S. 342 "Briantea" - PROGETTO
  - VARIANTE S.P. 17 "Garibaldina" - REALIZZATA
  - AUTOSTRADA VARESE-COMO-LECCO: CORRIDOIO DI SALVAGUARDIA
- VIABILITA' LOCALE**
- RACCORDI PREVISTI
  - SOTTOPASSO VIABILISTICO
  - ADEGUAMENTI E RETTIFICHE
  - INTERSEZIONI E SVINCOLI
- RETE MOBILITA' CICLO - PEDONALE**
- PROPOSTA ITINERARIO EX FERROVIA COMO - VARESE R.E.V.E.R. MED - D.G.R. 07.02.05 n. 7/29442
  - PERCORSO CICLOPEDONALE DETTO "ANEL DI MATT"
  - PERCORSI DI CONNESSIONE
  - COLLEGAMENTI URBANI PRINCIPALI
  - COLLEGAMENTI INTERCOMUNALI
  - ATTRAVERSAMENTI PROTETTI

Figura 9- Documento di Piano (2014). Tav. P3.2 Indicazioni progettuali

## 2.3 La variante n°1 al PGT

Come già rappresentato nella premessa della presente relazione il 28 maggio 2019 è stata adottata la prima variante al PGT.

Tale variante apportava alcune limitate modifiche alle previsioni del PGT vigente e più un particolare, per quanto riguarda l'ambito AS4:

- La riconfigurazione complessiva dell'area di intervento. Dalla relazione della Variante adottata: *Con lettere H e P viene introdotta una significativa riconfigurazione, in riduzione, del compendio AS4, attraverso la ripermetrazione dei subcomperti 1, 2 e 3, che genera una diminuzione di insediatività calcolata in 39 abitanti teorici, ed in mq. 10.934 di SLP connessa alle attività terziarie, atteso che la previsione di terziario pubblico trova collocazione più idonea nell'area APGc n..... del Piano dei Servizi (si veda figura sottostante);*
- lo stralcio di alcuni mappali nella zona nord in testa a via Gallei. Dalla relazione della Variante adottata: *Con lettere I L ed M sono indicati lotti suscettibili di stralcio dal perimetro AS4, riconosciuta la loro condizione di pertinenza patrimoniale di porzioni classificate TUC2; la capacità insediativa residenziale lievita di 24 abitanti, imprimendo però l'obbligo di assoggettare i titoli abilitativi eventualmente esercitabili per residualità edificatoria a previa sottoscrizione di convenzione urbanistica (si veda figura sottostante).*

La variante n° 1, comprensiva delle modifiche sopra elencate all'ambito AS4, è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Tale procedura si è conclusa il 5 febbraio 2019 con l'emissione del decreto di non assoggettabilità a VAS.

In fase adozione della variante n° 1 al PGT e in fase di controdeduzioni alle osservazioni presentate dopo l'adozione non sono state accettate le modifiche all'ambito AS4 che pertanto è tornato alla conformazione urbanistica del 2014.

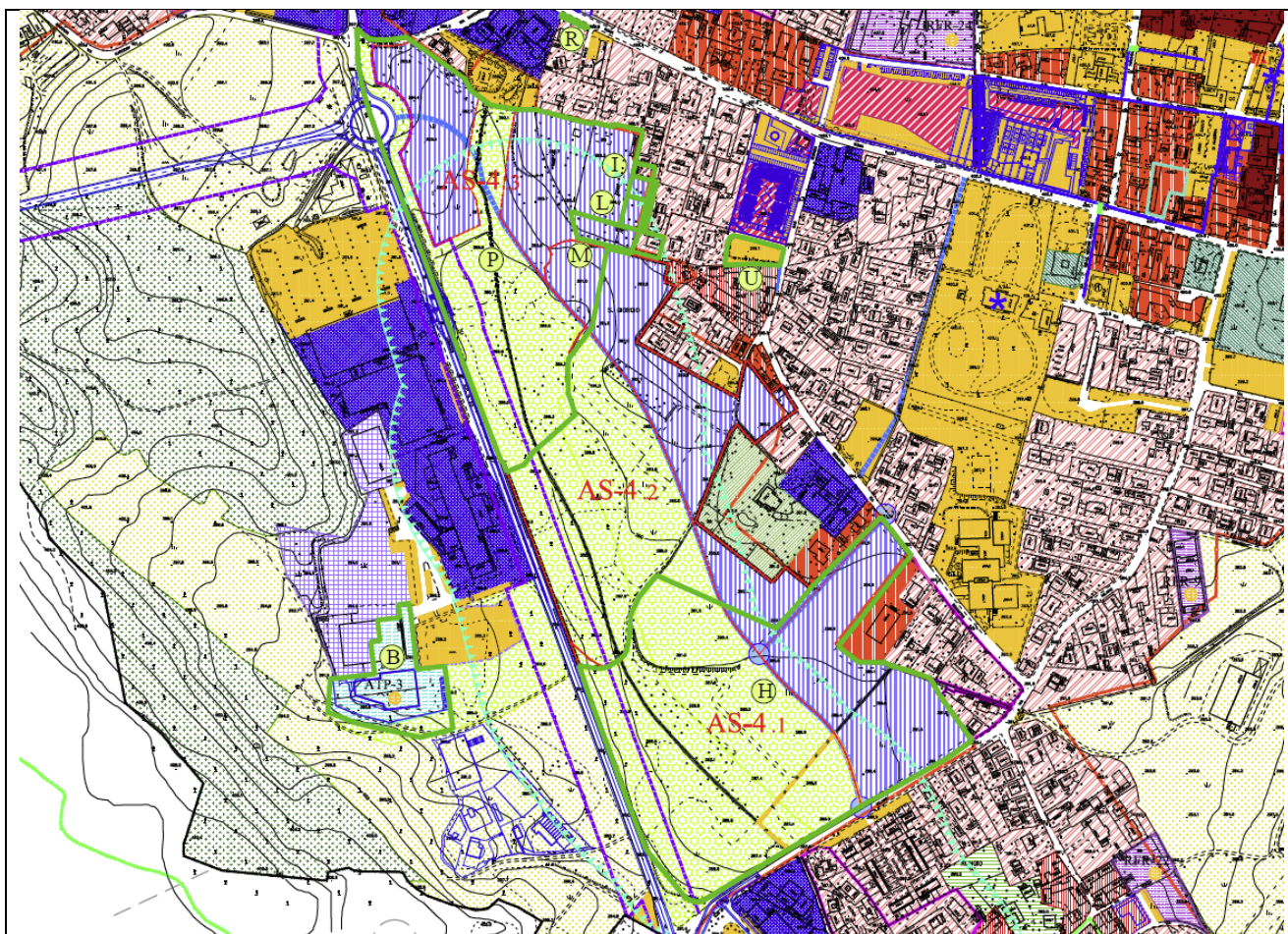


Figura 10- Variante n° 1 al PGT. Individuazione delle modifiche apportate in fase di adozione e non confermate in fase di approvazione definitiva della variante

### 3. Suggestimenti e proposte di modifica all'ambito denominato AS4

A seguito dell'avvio del procedimento sono state presentate 6 proposte di modifica di cui 5 presentati da privati e una da Como Acqua.

Di seguito sono sintetizzati i contenuti delle proposte.

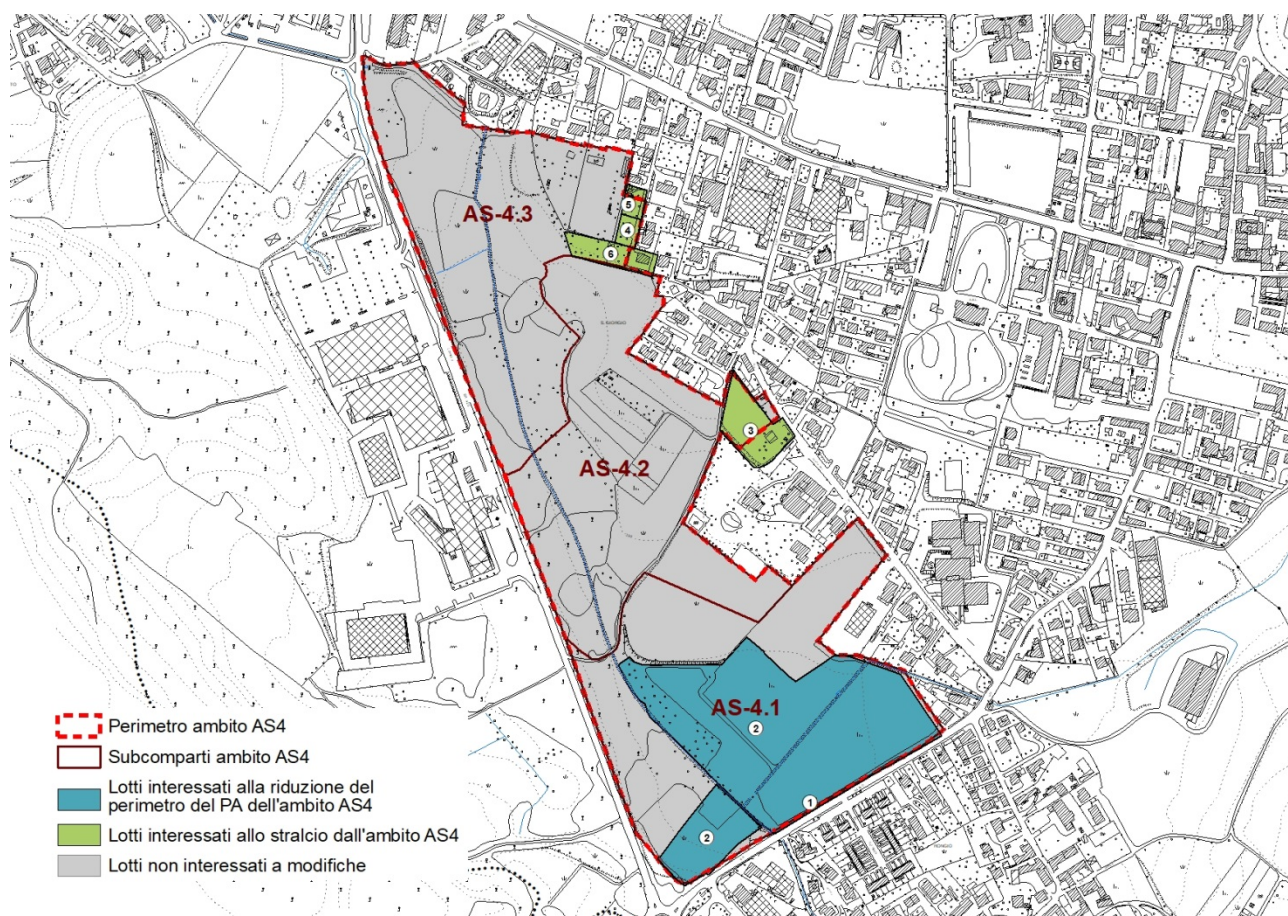


Figura 11 . Individuazione delle richieste

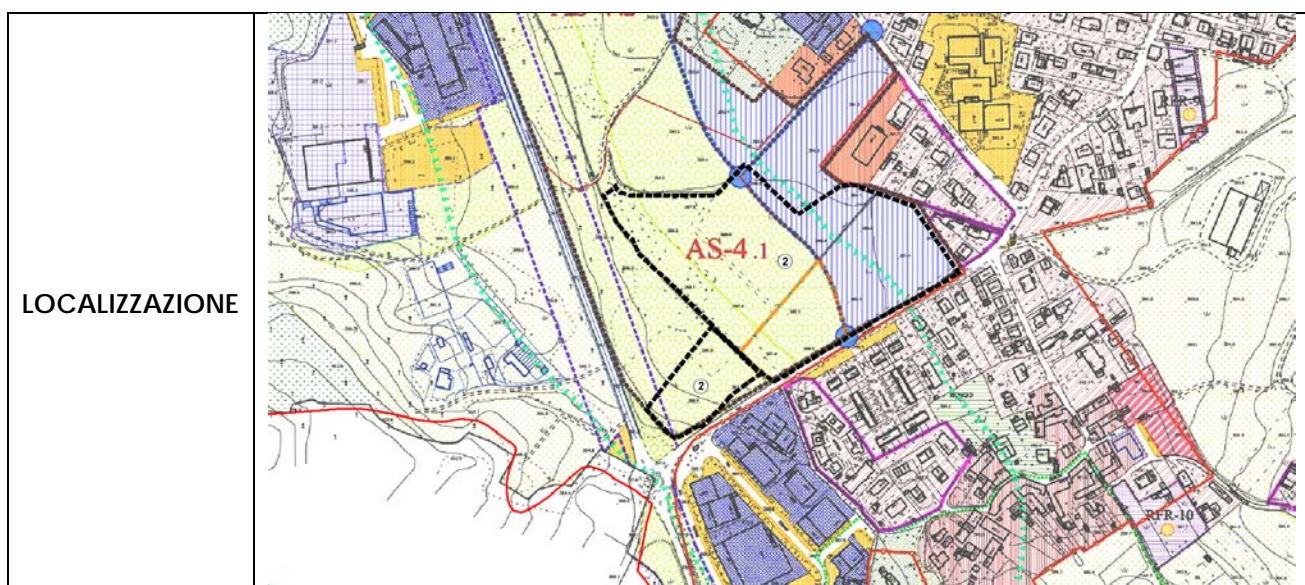
Proposta di modifica n° 1

N ID	data	n.prot	COGNOME RAG.SOCIALE	MAPPALI	SINTESI RICHIESTA
1	10/06/20	11792	Como Acqua	AS4	aggiornamento del parere tecnico sul rifacimento del collettore intercomunale lungo via Milano pertanto è necessario tenere in considerazione nelle future scelte edificatorie la presenza del collettore fognario seguendo alcune prescrizioni specifiche



Proposta di modifica n° 2

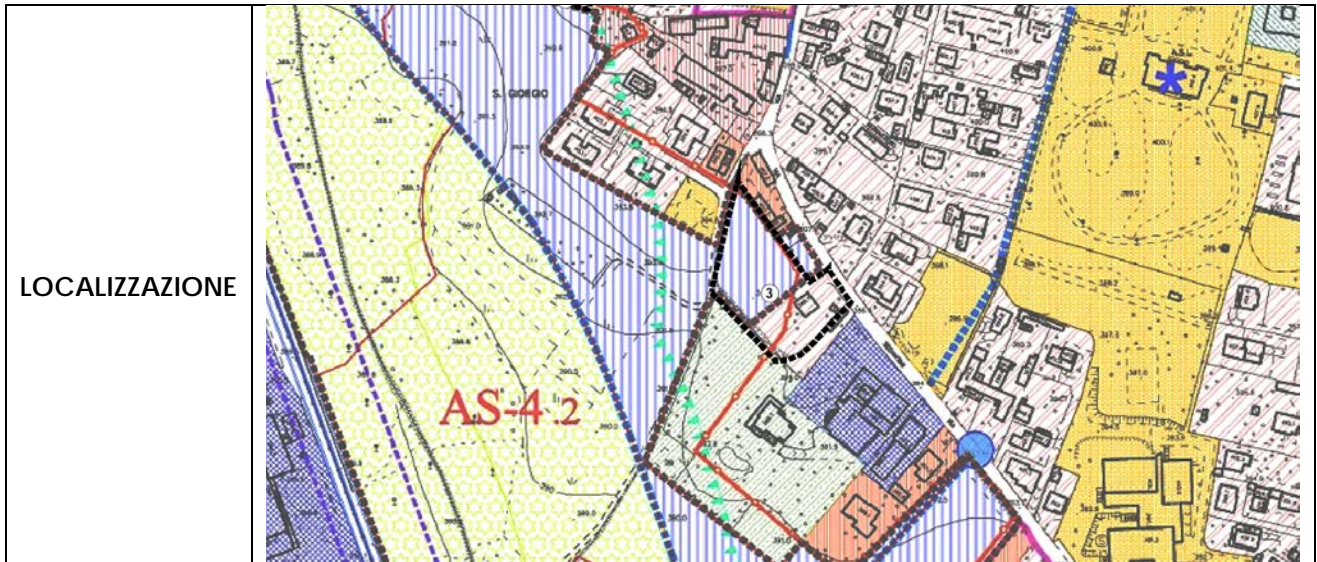
N ID	data	n.prot	COGNOME RAG.SOCIALE	MAPPALI	SINTESI RICHIESTA
2	11/06/20	12001	Roncaia srl	Piano attuativo AS4	<p>chiede di prevedere alcune modifiche al PA:</p> <p><b>1)</b> riduzione delle aree e conseguente riduzione volumetrica dell'intervento da ricomprendere nel PA limitandole a quelle di proprietà e del vicino lotto di altra proprietà</p> <p><b>2)</b> diversa progettazione delle opere di urbanizzazione da eseguire con particolare riferimento all'andamento della strada e correlata allocazione dei parcheggi</p> <p><b>3)</b> ridefinizione del carico insediativo tra la destinazione residenziale e non residenziale con una possibile previsione di un minor edificando residenziale</p> <p><b>4)</b> Rivalutazione e ridefinizione delle opere di urbanizzazione in ragione della diminuzione dell'insediamento e correlativamente alle esigenze/aspettative dell'AC.</p> <p><b>In sintesi</b> chiede una variante al Pa che permetta di edificare secondo le esigenze/ricieste di mercato con minore volumetria, minori altezze e conseguentemente minor impatto paesaggistico attraverso uno strumento che non sia di complessa attuabilità e commerciabilità</p>





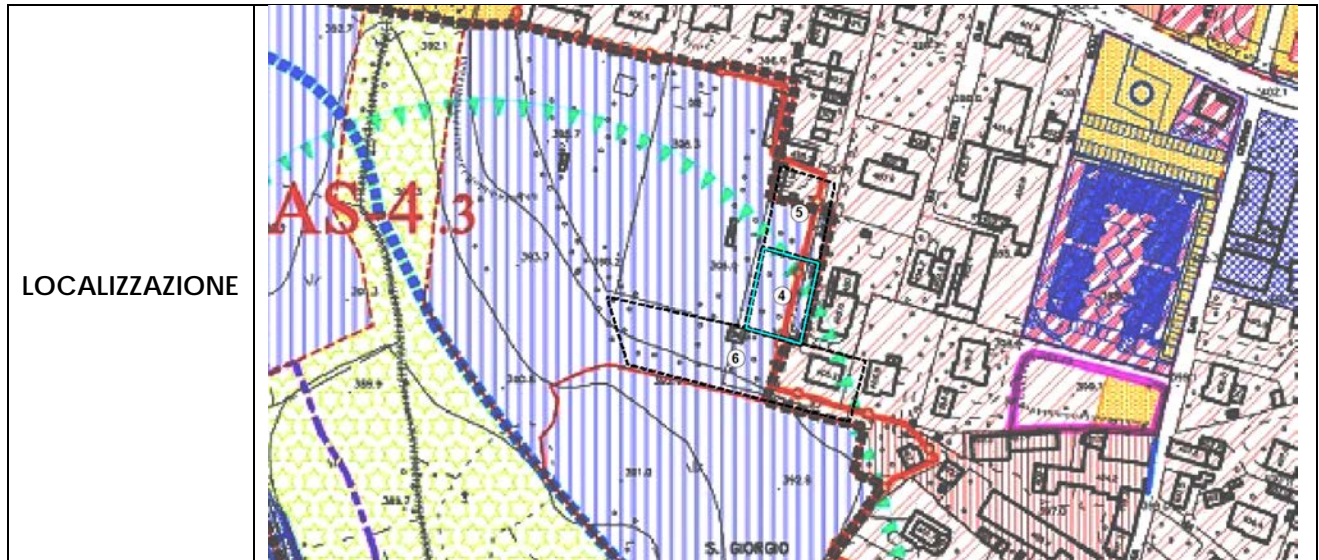
Proposta di modifica n° 3

N ID	data	n.prot	COGNOME RAG.SOCIALE	MAPPALI	SINTESI RICHIESTA
3	12/06/20	120304	Ferrario Elena e Danilo	mapp. 8532, 2253, 8505	il mappale ricade in parte in TUC2 e in parte in AS4, si chiede che i mappali di proprietà vengano inseriti interamente in TUC2



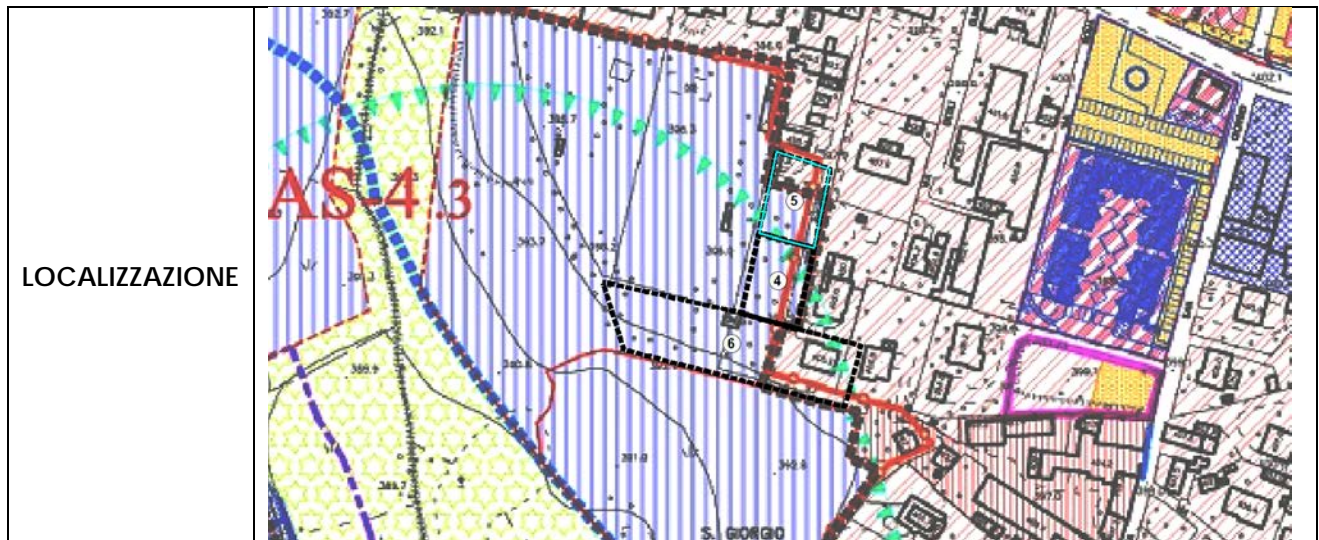
Proposta di modifica n° 4

N ID	data	n.prot	COGNOME RAG.SOCIALE	MAPPALI	SINTESI RICHIESTA
4	12/06/20	12049	Arcellaschi Paola e Novati Francesca	fg 9 mapp 10378 AS4	stralciare il mappale di proprietà dall'ambito AS4 l'area in oggetto è completamente urbanizzata ed accessibile mediante autonomo accesso carraio da via Galilei



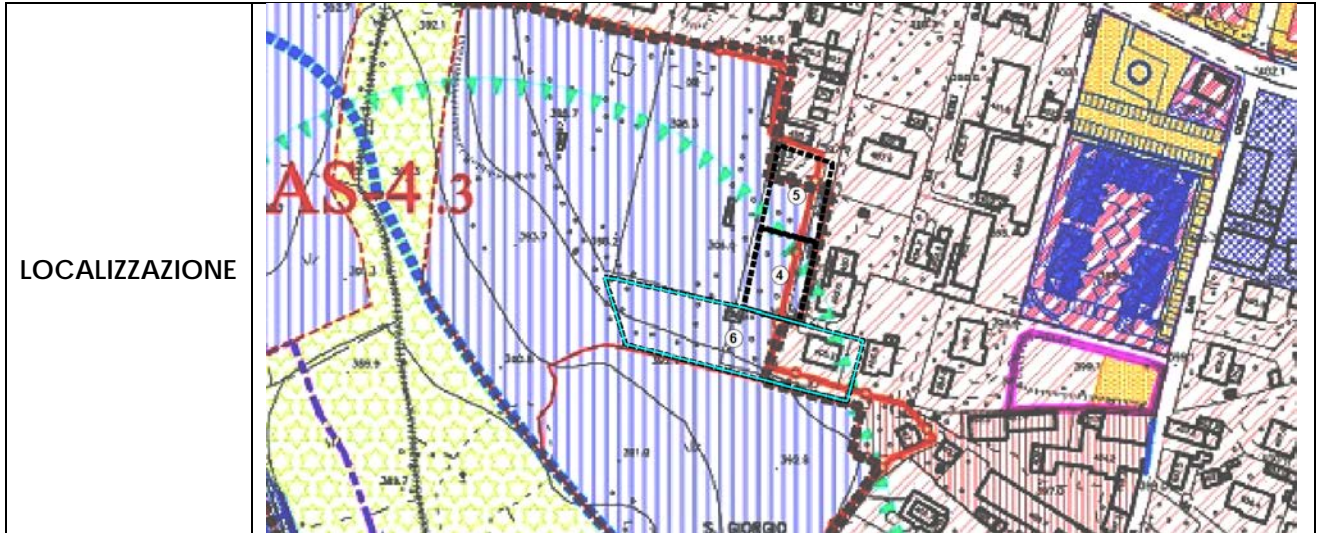
Proposta di modifica n° 5

N ID	data	n.prot	COGNOME RAG.SOCIALE	MAPPALI	SINTESI RICHIESTA
5	12/06/20	12051	Arcellaschi Paola e Novati Francesca	fg 9 mapp 10753 AS4	il mappale ricade in parte in TUC2 e in parte in AS4, si chiede stralciare il mappale di proprietà dall'ambito AS4



Proposta di modifica n° 6

N ID	data	n.prot	COGNOME RAG.SOCIALE	MAPPALI	SINTESI RICHIESTA
6	13/06/20	12102	Ferrario /Amati	mapp. 2371	stralciare il mappale di proprietà dall'ambito AS4



## 4. Il progetto della variante

### 4.1 Obiettivi

Gli obiettivi della variante al PGT sono i seguenti:

- ripermimetrazione ambito AS4 al fine di ridurre la volumetria complessiva realizzabile
- revisione delle previsioni volumetriche pubbliche e private
- suddivisione in ulteriori sub-comparti
- maggiore aderenza dei perimetri dei sub-comparti con l'assetto fondiario
- perimetrazione dei comparti coerente con l'obiettivo di completare l'intervento complessivo per fasi dotate di una propria autonomia
- maggiore definizione degli obiettivi pubblici dell'intervento.

### 4.2 Descrizione delle modifiche

Le scelte progettuali della variante puntuale al PGT sono le seguenti:

- esclusione dall'ambito AS4 dell'area a ridosso della strada provinciale Lomazzo – Bizzarone: la superficie territoriale complessiva è di conseguenza pari a 137.583 mq con una diminuzione rispetto alla superficie precedente di 76.764 mq corrispondenti ad una riduzione del 36%;
- eliminazione delle previsioni di volumi a destinazione pubblica per il venire meno delle ipotesi di realizzazione della caserma della Finanza (per la quale era previsto un volume di 4.800 mc) e della scuola superiore (per la quale era previsto un volume di 28.000 mc);
- riduzione del volume e delle superfici massime ammissibili per effetto della riduzione della superficie territoriale sulla quale determinare il volume e le superfici stesse. Si propone una riduzione del 30% sia del volume a destinazione residenziale sia della superficie a destinazione commerciale. Il volume complessivo a destinazione residenziale viene quindi ridotto di 6.000 mc, la superficie commerciale viene ridotta di 5.200 mq.
- suddivisione dell'ambito AS4 in 5 sub-ambiti aventi le seguenti caratteristiche:
  - AS4.1:
    - superficie territoriale: 58.161 mq
    - destinazioni: commercio (Media Struttura di Vendita) e residenza
    - volume per residenza: 5.300 mc
    - Slp per attività commerciali: 7.500 mq
  - AS4.2:
    - superficie territoriale: 11.263 mq
    - destinazioni: residenza
    - volume per residenza: 2.200 mc
  - AS4.3:
    - superficie territoriale: 17.742 mq
    - destinazioni: residenza
    - volume per residenza: 3.400 mc
  - AS4.4:
    - superficie territoriale: ~~15.827~~ 13.924 mq
    - destinazioni: residenza
    - volume per residenza: 3.100 mc
  - AS4.5:
    - superficie territoriale: ~~35.105~~ 36.493 mq
    - destinazioni: commercio (Media Struttura di Vendita)

- Slp per attività commerciali: 4.700

- Maggiore definizione degli obiettivi pubblici nell'ottica di una ricucitura dell'ambito AS4 con il settore urbano a nord dell'ambito stesso. In riferimento ai diversi sub-comparti gli obiettivi pubblici di intervento sono i seguenti:
  - AS4.1:
    - realizzazione di una prima parte del nuovo tracciato stradale (parte sud) e annesso percorso ciclo-pedonale con innesto su via Milano e sua connessione con via Segantini
    - cessione di un'area da destinare a verde pubblico o suo asservimento all'uso pubblico
    - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Segantini, in adiacenza all'area a parcheggio
  - AS4.2:
    - realizzazione di una parte del nuovo tracciato stradale (parte intermedia) e dell'annesso percorso ciclo-pedonale
    - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Segantini. Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde
  - AS4.3:
    - realizzazione di una parte del nuovo tracciato (parte intermedia) stradale e dell'annesso percorso ciclo-pedonale
    - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Segantini. Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde
  - AS4.4:
    - realizzazione di una parte del nuovo tracciato stradale (parte intermedia) e dell'annesso percorso ciclo-pedonale
    - realizzazione di una connessione verde tra il nuovo tracciato stradale e via Galilei. Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde
  - AS4.5:
    - realizzazione di una parte del nuovo tracciato stradale (tratto nord) e dell'annesso percorso ciclo-pedonale con innesto sulla strada provinciale Lomazzo – Bizzarone (corrispondente al punto di raccordo con il previsto tracciato di variante della SS Briantea Olgiate Comasco-Solbiate
    - realizzazione di una connessione verde lungo la roggia Antiga (ambito della rete ecologica del Ptcp). Le aree a standard (dotazioni territoriali) dovranno essere destinate alla formazione di tale connessione verde

### 4.3 Dimensionamento

Nelle tabelle sottostanti è riepilogato il dimensionamento relativo all'ambito AS4 del PGT vigente (tabella 1) e della proposta di variante (tabella 2). I valori del dimensionamento di variante sono stati definiti mediante una riduzione del 30% rispetto a quanto previsto dal PGT vigente e arrotondati.

Comparto	Superficie territoriale	Volume residenziale	Slp commerciale (mq)	Slp terziario pubblico (mq)
AS4.1	82.811	7.546	10.747	1.600
AS4.2	66.256	7.612	0	9.334
AS4.3	65.280	4.842	6.668	0
<b>TOTALE</b>	<b>214.347</b>	<b>20.000</b>	<b>17.415</b>	<b>10.934</b>

Tabella 1. Piano di Governo del Territorio vigente

Comparto	Superficie territoriale	Volume residenziale	Slp commerciale (mq)	Slp terziario pubblico (mq)
AS4.1	58.161	5.300	7.500	0
AS4.2	11.263	2.200	0	0
AS4.3	17.742	3.400	0	0
AS4.4	<del>15.827</del> 13.924	3.100	0	0
AS4.5	<del>35.105</del> 36.493	0	4.700	0
<b>TOTALE</b>	<del>138.098</del> <b>137.583</b>	<b>14.000</b>	<b>12.200</b>	<b>0</b>

Tabella 2. Variante al Piano di Governo del Territorio

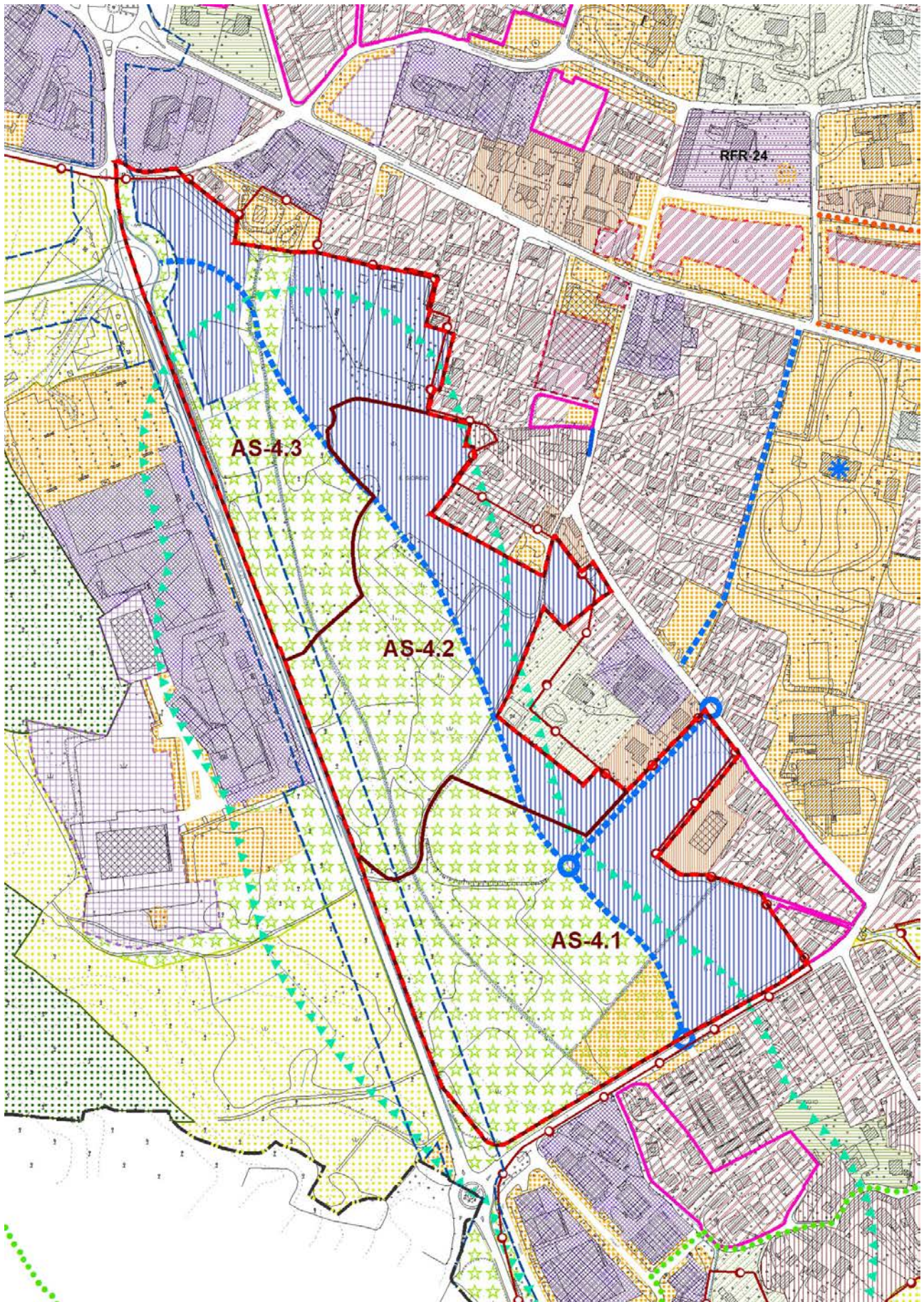


Figura 12. Piano di Governo del Territorio vigente.



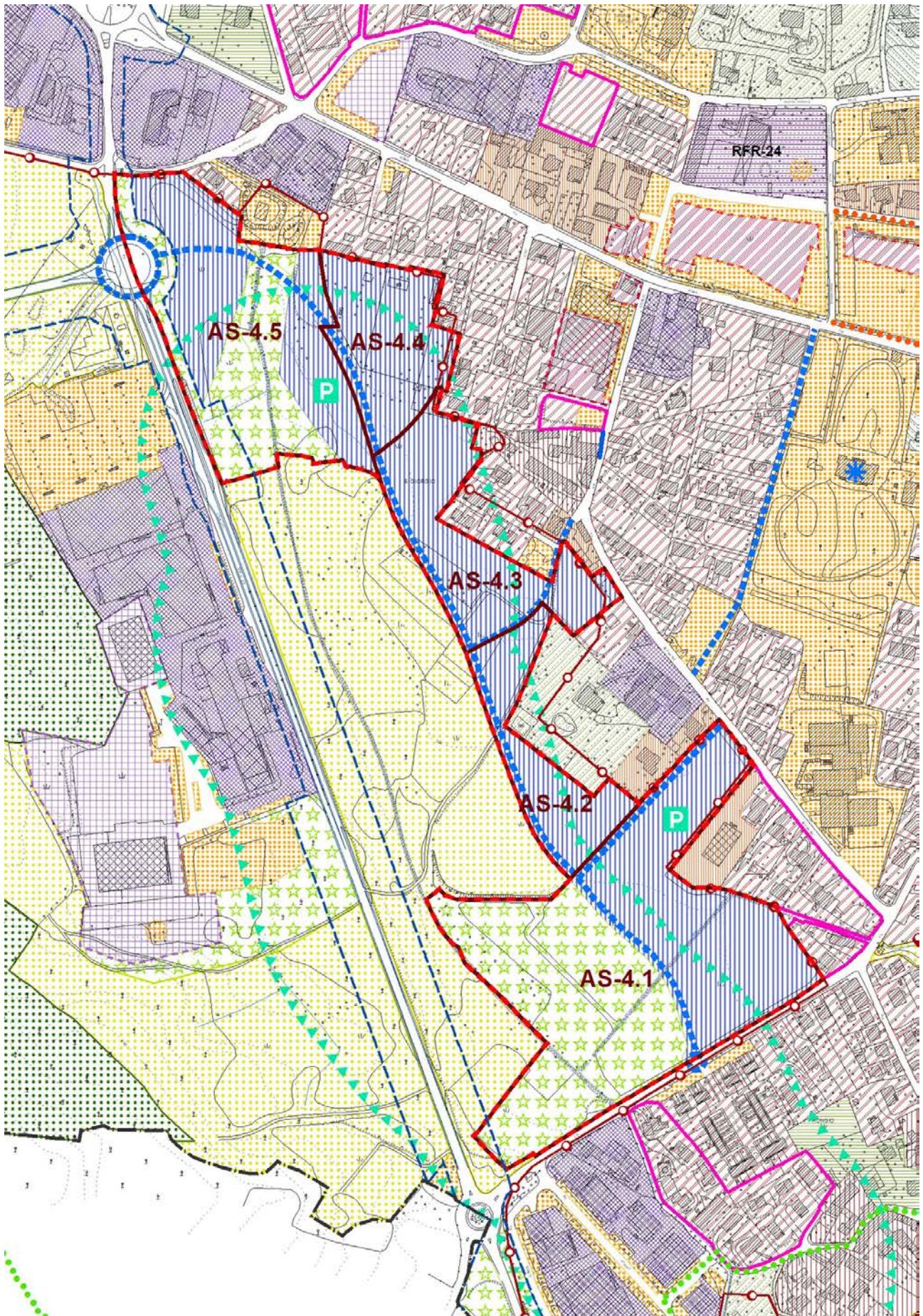


Figura 13. Piano di Governo del Territorio: proposta di variante.

## Tessuto urbano consolidato

### Impianto storico

- NAF.1 - Centro storico
- NAF.2 - Nuclei di antica formazione
- VIS.1 - Ville di impianto storico con relativi compendi
- VIS.2 - Organismi edilizi connessi a pertinenze di pregio ambientale

### Impianto recente

- TUC.1 - Tessuto urbano di completamento
- TUC.2 - Tessuto urbano di completamento
- TUV - Tessuto urbano ad alta incidenza di verde
- ERP - Edilizia residenziali pubblica
- PAV.R - Ambiti sottoposti a PAV - Residenziali
- PAV.P - Ambiti sottoposti a PAV - Produttivi
- TPC - Tessuto produttivo consolidato

## Ambiti di trasformazione e riqualificazione

- ATR - Ambiti di trasformazione - residenziali
- ATP - Ambiti di trasformazione - produttivi
- RFR - Ambiti di riqualificazione funzionale - residenziali
- RFPF - Ambiti di riqualificazione funzionale - polifunzionale
- AS - Ambiti assoggettati a normativa speciale
- CUI - Compendi unitari di intervento

## Ambiti di non trasformazione e protezione ambientale

- PAU - Protezione ambientale urbana
- RNP - Riqualificazione naturale e paesistica
- Perimetro PLIS "Sorgenti del Lura"
- Continuità PLIS nei comuni contermini

## Aree agricole

- AAC - Ambiti agro-colturali strategici

## Ambiti di interesse pubblico e generale

- APG - Aree e attrezzature pubbliche o di interesse generale

## Vincolistica

- FR - Fascia di rispetto cimiteriale
- Vincolo paesistico DLgs42/2004
- Vincolo paesistico DLgs42/2004
- PTCP elementi di valenza paesaggistica
- Coni visivi principali

## Infrastrutture stradali

### Viabilità sovraordinata

- Variante SS 342 "Briantea" - Progetto

### Viabilità locale

- Raccordi previsti
- Adegamenti e rettifiche
- Intersezioni e svincoli

## Riferimenti al codice della strada

- Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto stradale

## Rete mobilità ciclo-pedonale

- Proposta itinerarios ex Ferrovia Como-Varese (REVER MED - DGR n.7/20442 del 07.02.05)
- Ciclopedonale "Anel di Matt"
- Collegamenti urbani principali
- Attraversamenti protetti

## Prescrizioni speciali

- Art. 16.4 punto 2, lett. c), ultimo periodo
- Art. 17.1 terzultimo punto
- Art. 17.1 ultimo punto
- Art. 17.2 penultimo punto

## Altre indicazioni

- Perimetro AS4
- Perimetro comparti
- Localizzazione dei parcheggi all'interno dei comparti

Figura 14. Piano di Governo del Territorio vigente proposta di variante. Legenda

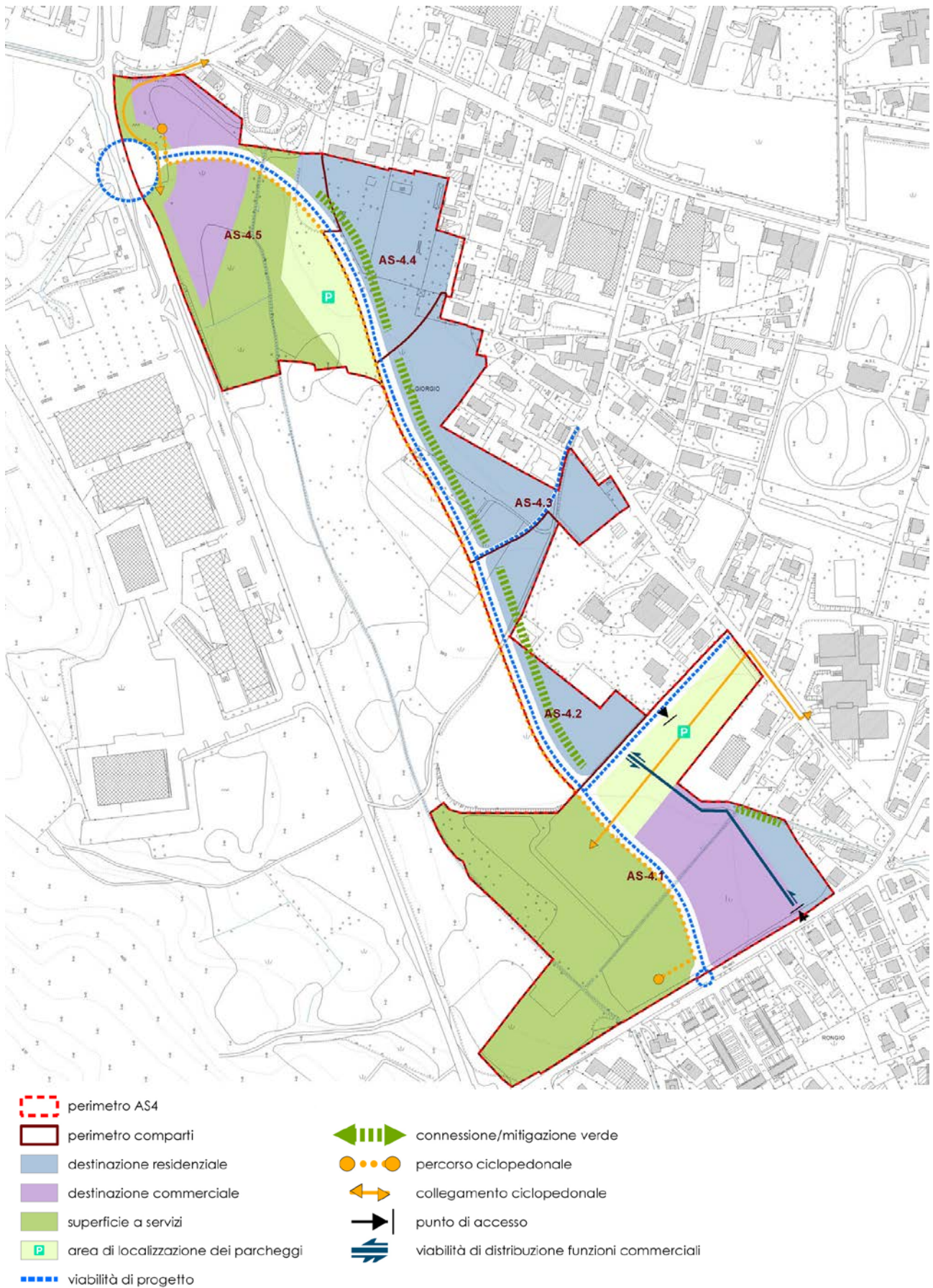


Figura 15. Schema di assetto delle previsioni di piano.

## 5. Consumo di suolo

La proposta di variante non modifica gli ambiti della rete ecologica in quanto gli ambiti di intervento sono interni all'area urbanizzata, per come individuati nel PGT vigente e rappresentati nella figura sottostante.

Il consumo di suolo rimane pertanto invariato.

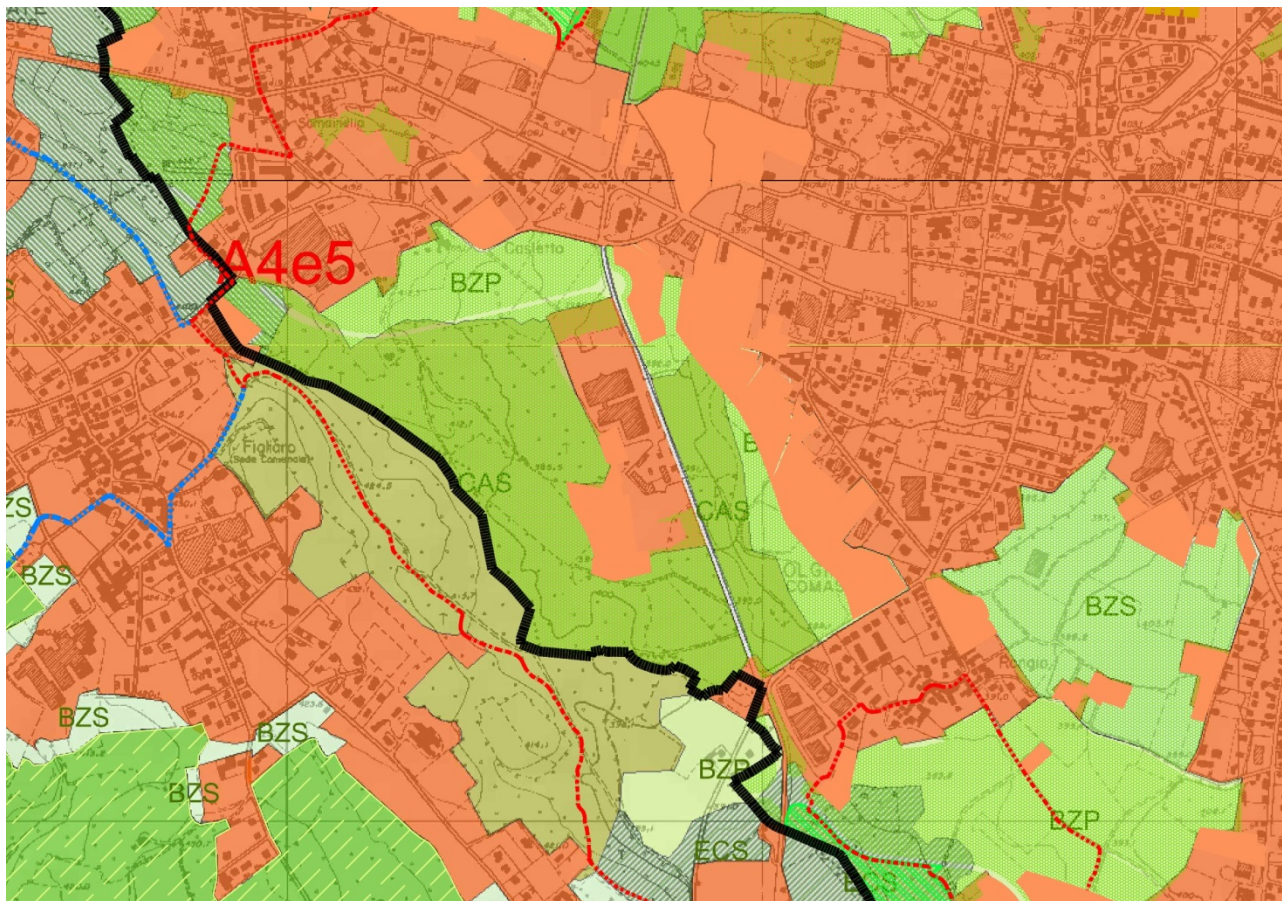
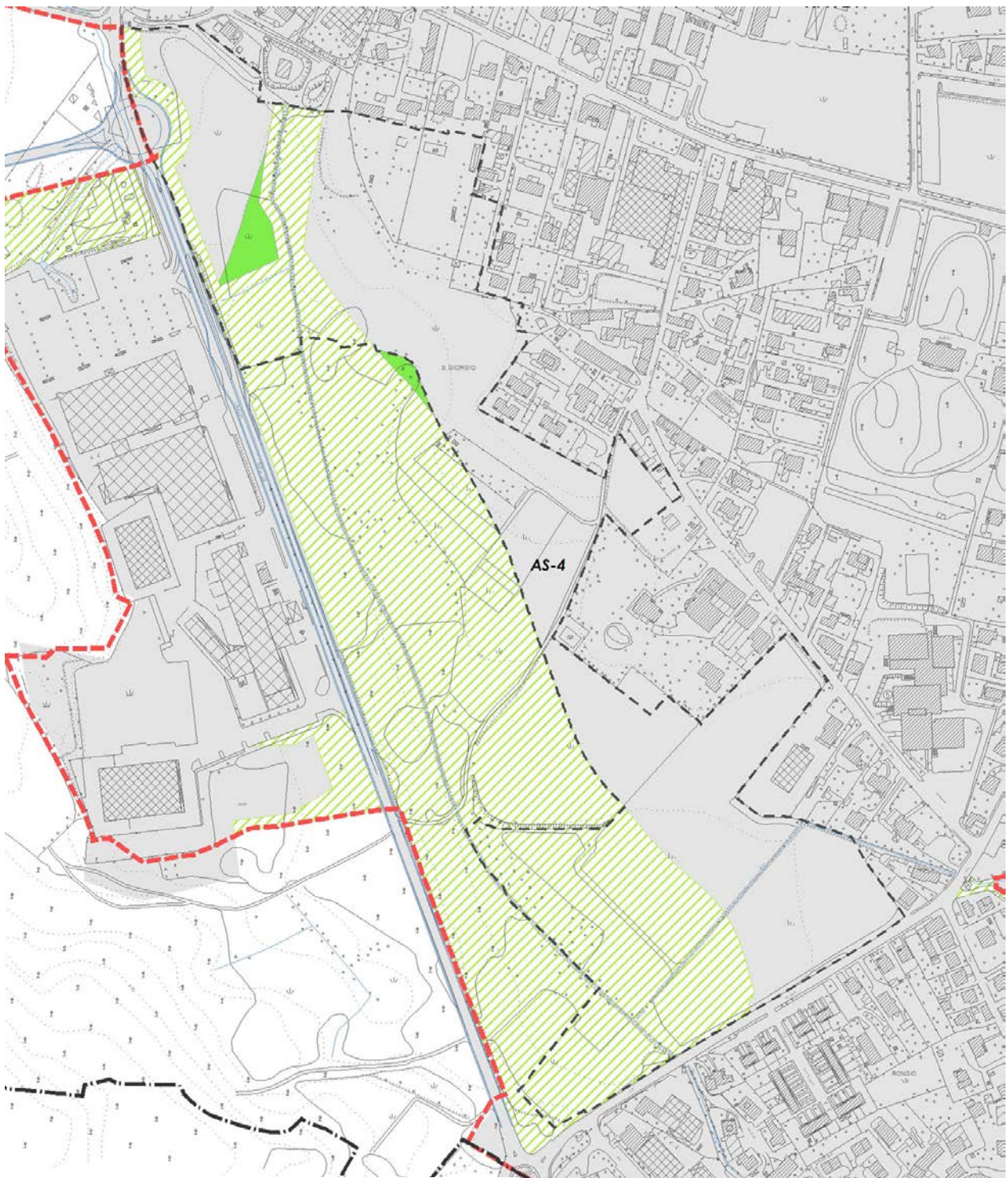



Figura 16. Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como


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).



 Ambito urbanizzato rettificato in adeguamento al PRUG vigente

 Ambito urbanizzato da PGT

 Comparti integranti la rete ecologica 541.091 mq

 Comparti in ampliamento rete ecologica del PTCP + 2.726 mq

**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**

 Perimetro AS4

 Variante SS 342 "Briantea" - Progetto

Figura 17. Rete ecologica e consumo di suolo