



CITTA' DI OLGiate COMASCO
Provincia di Como
Ufficio Tecnico Area Urbanistica – Edilizia Privata

Prot. N. _____

Olgiate Comasco, 16/03/2019

Egr. Sig.
SINDACO
x Consiglio Comunale
SEDE

E p.c. Gent.me Sig.re
SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Antonella Petrocelli
SEDE

ASSESSORE ALL' URBANISTICA/ED.PRIV.
Prof.ssa Maria Rita Livio
SEDE

OGGETTO: adozione prima variante P.G.T. vigente – relazione istruttoria integrativa

Con riferimento all'oggetto, facendo seguito alla relazione datata 22/2/2019 prot. 46171 in merito al relativo procedimento e come da disposizioni ricevute si comunicano in sintesi le scelte progettuali previste dall'Urbanista:

- * si è provveduto ad un adeguamento delle Norme del Piano delle Regole del P.G.T alle normative nel contempo entrate in vigore, tenendo altresì in considerazione i contributi del sottoscritto ed il parere della Commissione Edilizia; tali modifiche sono evidenziate in rosso nell' allegato R3-V1; in particolare si è previsto quanto segue:
 - all'art. 3 si è previsto un limite ai trasferimenti volumetrici tra zone residenziali con diversi indici edificabili permettendo che:
 - in ambito TUC 1 si possa passare da indice 1,50 mc/mq. ad un massimo di 1,75 mc/mq;
 - in ambito TUC 2 si possa passare da indice 1,00 mc/mq. ad un massimo di 1,30 mc/mq;
 - in ambito TUV si possa passare da indice 0,50 mc/mq. ad un massimo di 0,80 mc/mq;
 - in ambito VIS 2 si possa passare da indice 0,10 mc/mq. ad un massimo di 0,20 mc/mq;
 - sempre all' art. 3 si è previsto il non computo delle autorimesse ai fini volumetrici, nei limiti di cui all'art. 10 delle norme stesse, aventi altezza media interna non superiore a m. 2,40;
 - all' art. 4 viene specificato il criterio di misura dell' altezza degli edifici residenziali e si è stata modificata l' altezza massima oltre quella di zona, a valle dell' edificio, in caso di terreno non piano, da m. 1,50 a m. 2,50;



CITTA' DI OLGiate COMASCO
Provincia di Como
Ufficio Tecnico Area Urbanistica – Edilizia Privata

- all'art. 6 vengono precisate le opere con sporto massimo di m. 2,00 che non sono considerate ai fini della verifica della superficie coperta e delle distanze e viene precisata in m. 3,00 l'altezza massima delle tettoie relative ad attività produttive che non si considerano ai fini della verifica della superficie coperta;
- all'art. 9/bis viene precisata la possibilità di realizzazione di un locale accessorio avente superficie di mq. 12 di superficie coperta non computabile ai fini planivolumetrici con altezza massima interna di m. 2,40, anziché m. 2,10, che potranno essere realizzate nel rispetto del Codice Civile per quanto riguarda le distanze da confini e fabbricati;
- all'art. 10 viene previsto un incremento delle superfici a parcheggio privato per gli edifici commerciali, da un posto auto ogni 50 mq a un posto auto ogni 25 mq;
- all'art. 11 viene precisata in 4,5 mq/ab la dotazione minima delle aree a parcheggio pubbliche al servizio di edifici residenziali;
- all'art. 11 viene prevista la riduzione al 75 % delle aree a standard dovute negli ambiti Vecchi Nuclei e ambiti RPF;F;
- all'art. 12 viene prevista la non registrazione e trascrizione di convenzione in caso di sola monetizzazione delle aree a standard, al fine di ridurre le spese relativi ad atti notarili;
- all'art. 14 ter per quanto riguarda le medie strutture di vendita viene previsto il riferimento alla direttiva UE 2006/123/CE;
- all'art. 16.1 viene modificato, ai fini della predisposizione del Piano di Recupero, l'incremento volumetrico eccedente il 10% e non superiore al 20%,anziché “max 10%” al fine di evitare che un minimo incremento volumetrico comportasse la presentazione di Piano di Recupero; viene assoggettato a permesso convenzionato l' incremento volumetrico fino 10%;
- all' art. 17.5(al 2° comma lett.d) delle prescrizioni speciali) viene previsto il titolo abilitativo convenzionato anche per strutture per lo stoccaggio automatizzato con definizione della relativa altezza massima in sede di convenzione;
- all'art. 18.2 relativamente alle altezze massime degli edifici produttivi, viene stabilito m.10,00 con l'aggiunta alla dicitura “salvo componenti impiantistiche e dispositivi antinquinamento o risparmio energetico” la dicitura “nonché strutture per lo stoccaggio automatizzato o per esigenze particolari di produzione ”;
- all'art. 18.4 viene prevista la possibilità di superare l'altezza di m. 10,00 con la frase di cui al punto precedente;
- all'art. 18.3 nell'ambito RFR 9di Via S. Abbondio viene confermata la volumetria in progetto, di mc. 1950 con in aggiunta il volume residenziale già esistente;
- agli art. 18 e 18.3 vengono eliminate le prescrizioni di cui agli ambiti RFR e A.T.R. di cui sono stati approvati i relativi piani attuativi in quanto gli stessi con la presente variante sono stati ricompresi in ambito PAVR di cui all'art. 17.3 delle norme stesse;



CITTA' DI OLGiate COMASCO
Provincia di Como
Ufficio Tecnico Area Urbanistica – Edilizia Privata

- all' art. 20 è stato specificato che la superficie minima del lotto di mq. 5.000 o 1.000, a seconda del tipo di attività, in ambito agro-culturale strategico (A.A.C.) è riferita a quello su cui si intende edificare
- all' art. 35 sono state riprese le norme regionali relative all' invarianza idraulica;
- all' art. 36 sono state riprese le linee guida regionali relative al radon;
- * è stata modificata la tavola di azionamento del piano delle regole; gli ambiti oggetto di variante sono indicati sulla tavola R2q con relativa descrizione al punto 3 della relazione V1-Re; in tale relazione l' Urbanista controdeduce altresì ai pareri espressi dagli Enti in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS ed in particolare alla osservazione di Arpa Lombardia e della Provincia di Como, secondo cui le modifiche all' ambito AS4 di Via Milano/Via Segantini comporterebbero modifica anche al Documento di Piano, precisando che l' ambito AS4 è un ambito a normativa speciale e non di trasformazione, in quanto derivante dal P.R.U.G. previgente e ricompreso nel territorio urbanizzato;
- si evidenziano in sintesi le principali modifiche previste:
 - la modifica in riduzione dell' ambito AS4 con:
 - esclusione di alcune aree all' incrocio tra Via Milano e Via Lomazzo e la previsione di alcune aree in ambito Tuc2 con permesso di costruire convenzionato per mq. 24.909 di superficie territoriale;
 - la riverifica dei confini tra i sub-comparti 1-2-3;
 - una diversa ripartizione della superficie commerciale tra gli stessi ed una riduzione della volumetria residenziale complessiva da mc. 20.000 a mc. 17.700;
 - leggera modifica al tracciato della variante alla S.S. 342;
 - la previsione di strada lungo Via Trieste ed alcuni allargamenti stradali in Via della Troncaia e Via Malvisino;
 - alcune riduzioni di superfici produttive e leggere modifiche nelle destinazioni di alcuni terreni.

Alla luce del relativo procedimento di cui alla relazione datata 22/2/2019 prot. 4617I e di quanto presentato dall' Urbanista si propone con la presente l' adozione della variante in oggetto.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DELL' AREA
(Geom. Ambrosoli Gualtiero)
Documento firmato digitalmente
D.Lgs 82/2005 e s.m.i.