

PGT

ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

Variante Parziale al PDR – 2018

Gennaio 2018

INDICE

0	PREMESSA	3
1	I CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	4
1.1	Variante di ampliamento dell’attività produttiva esistente “Art Metal Srl”	5
1.2	Adeguamento dei contenuti del PDR al PIF vigente	9
1.3	Modifiche, correzioni e specificazioni di norme del PDR.....	10
1.4	Correzioni cartografiche e specificazioni di norme del PDR richieste dal parere di non assoggettabilità alla VAS formulato dalla Provincia di Como.....	11
2	IL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE – AMMISSIBILITA’ RISPETTO AI PROFILI DELLA LR 31/14.	12
3	LA COMPATIBILITA’ CON IL PTCP IN TEMA DI CONSUMO DI SUOLO (ART. 38 PTCP).....	13

0 PREMESSA

Il PGT di Luisago è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 10 ottobre 2013 ed è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 17 del 23 aprile 2014.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 25/2016 del 29 luglio 2016, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 37 del 14 settembre 2016, è stato poi approvato un SUAP in variante (ditta TFL spa) con incremento del consumo di suolo previsto dal PGT vigente entro i limiti ammessi dall'art.38 del PTCP vigente.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 57 del 12 settembre 2016, con oggetto "Approvazione avvio del procedimento di redazione Variante al PGT ex art. 13, L.R. 12/2005 e per la verifica di assoggettabilità alla VAS", è stato dato avvio del procedimento per una Variante parziale del Piano delle Regole da assoggettarsi a verifica di assoggettabilità alla VAS relativa a:

- un ampliamento delle aree di pertinenza di attività produttiva esistente (ART METAL S.r.l.);
- la correzione e la specificazione di alcuni articoli delle NTA del Piano delle Regole;
- l'adeguamento cartografico e normativo al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como, approvato definitivamente dal Consiglio Provinciale con delibera n. 8 del 15.03.2016.

A seguito dell'attività di verifica della non assoggettabilità alla VAS e in virtù dei pareri pervenuti, l'Autorità competente, di concerto con l'Autorità procedente ha emanato, in data 2 novembre 2017, il decreto di non assoggettabilità alla VAS (Prot. 6531).

1 I CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante Parziale, in coerenza con quanto indicato dalla Delibera di Giunta Comunale n° 57 del 12 settembre 2016, di avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS, riguarda:

- l'ampliamento delle aree di pertinenza di una attività produttiva esistente (ART METAL S.r.l.), con estensione della classificazione funzionale produttiva *D1 – Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera* - ai mappali 2684 e 2647 (quota parte) confinanti.
- la modifica e l'integrazione di dettaglio di alcuni articoli del Piano delle Regole che nel primo periodo di vigenza del PGT hanno mostrato alcune difficoltà applicative o di gestione del Piano.
- l'adeguamento cartografico e normativo del Piano delle regole al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 8 del 15.03.2016.

Oltre agli elementi di cui sopra, la Variante introduce correzioni e integrazioni normative risultate opportune rispetto ai contenuti del parere del Settore Programmazione Territorio e Parchi della Provincia di Como (prot. 35932 in data 22 settembre 2017) formulato in sede di verifica di non assoggettabilità alla VAS.

La Variante non riguarda, perciò, nessun ambito di trasformazione o altri aspetti del Documento di Piano.

1.1 VARIANTE DI AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE "ART METAL SRL"

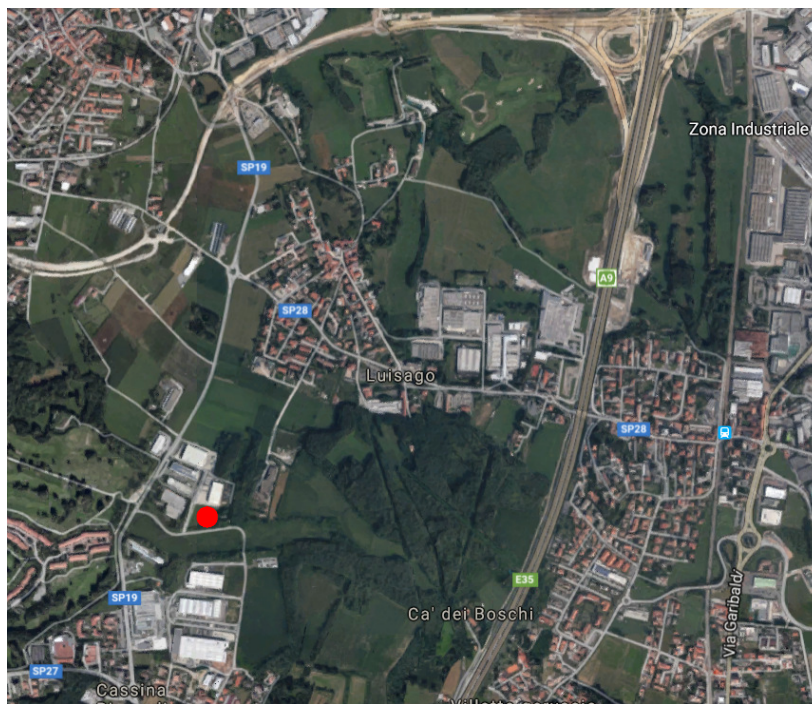
La Variante consente l'ampliamento dell'area di pertinenza della ditta ART METAL S.r.l., sita in via Livescia 25 a Luisago (mappale 2646 sub 703), sui mappali 2684 e 2647 (quota parte) del foglio 4 del Catasto Terreni di Luisago).



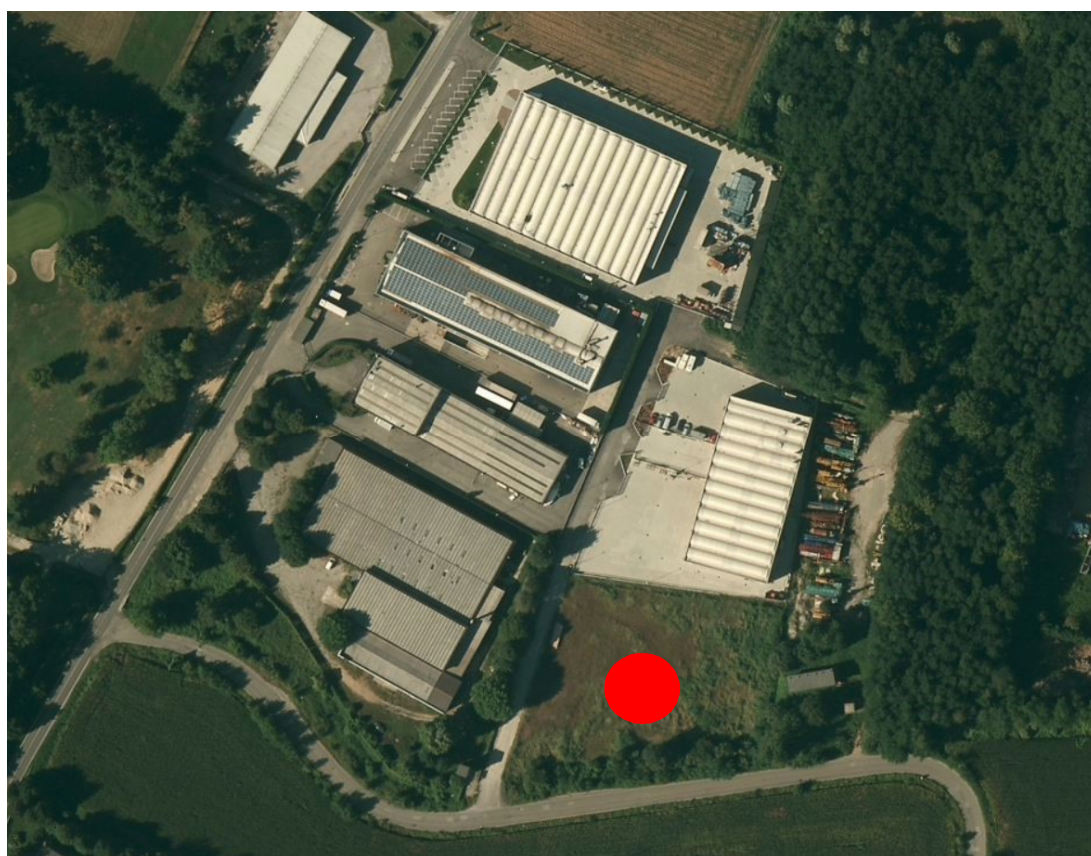
EDIFICIO PRODUTTIVO ART METAL E AREE DI PERTINENZA (MAPPALE 2646 SUB 703 – TINTE ARANCIO) E AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE PER L'AMPLIAMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA (MAPPALI 2684 E QUOTA PARTE 2647 – PERIMETRO ROSSO).



PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL PIANO DELLE REGOLE - EDIFICIO PRODUTTIVO ART METAL (MAPPALE 2646 SUB 703 – TINTA UNITA ARANCIO) E AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE (CAMPITURA ARANCIO TRATTEGGIATA)



LOCALIZZAZIONE AREA OGGETTO DI VARIANTE – FOTO DA SATELLITE - fonte Google Earth ®



AREA OGGETTO DI VARIANTE – FOTO DA SATELLITE - fonte Google Bing®

La procedura di variante è stata attivata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di una specifica richiesta inoltrata dal legale rappresentante della società ART METAL, in data 28 aprile 2015, prot.n° 2938.

Per la sua natura, il suo oggetto e le sue finalità, la Variante modifica, sul punto, solo la disciplina del Piano delle Regole (e solo per eventuale necessità di coerenza generale, può comportare la modifica degli altri elaborati del PGT).

L'area oggetto di Variante è posta nella parte meridionale del territorio comunale, verso Cassina Rizzardi, ed è ricompresa tra l'insediamento produttivo della ditta ART METAL S.r.l. e la Via dell'Artigianato¹.

Ulteriormente, a sud dell'area sono presenti alcuni manufatti ed edifici relativi ad impianti tecnologici esistenti.

La destinazione produttiva D1 attribuita all'area è coerente e in continuità con la zona produttiva di Luisago attestata sulla SP19 (via Milano), verso Cassina Rizzardi.

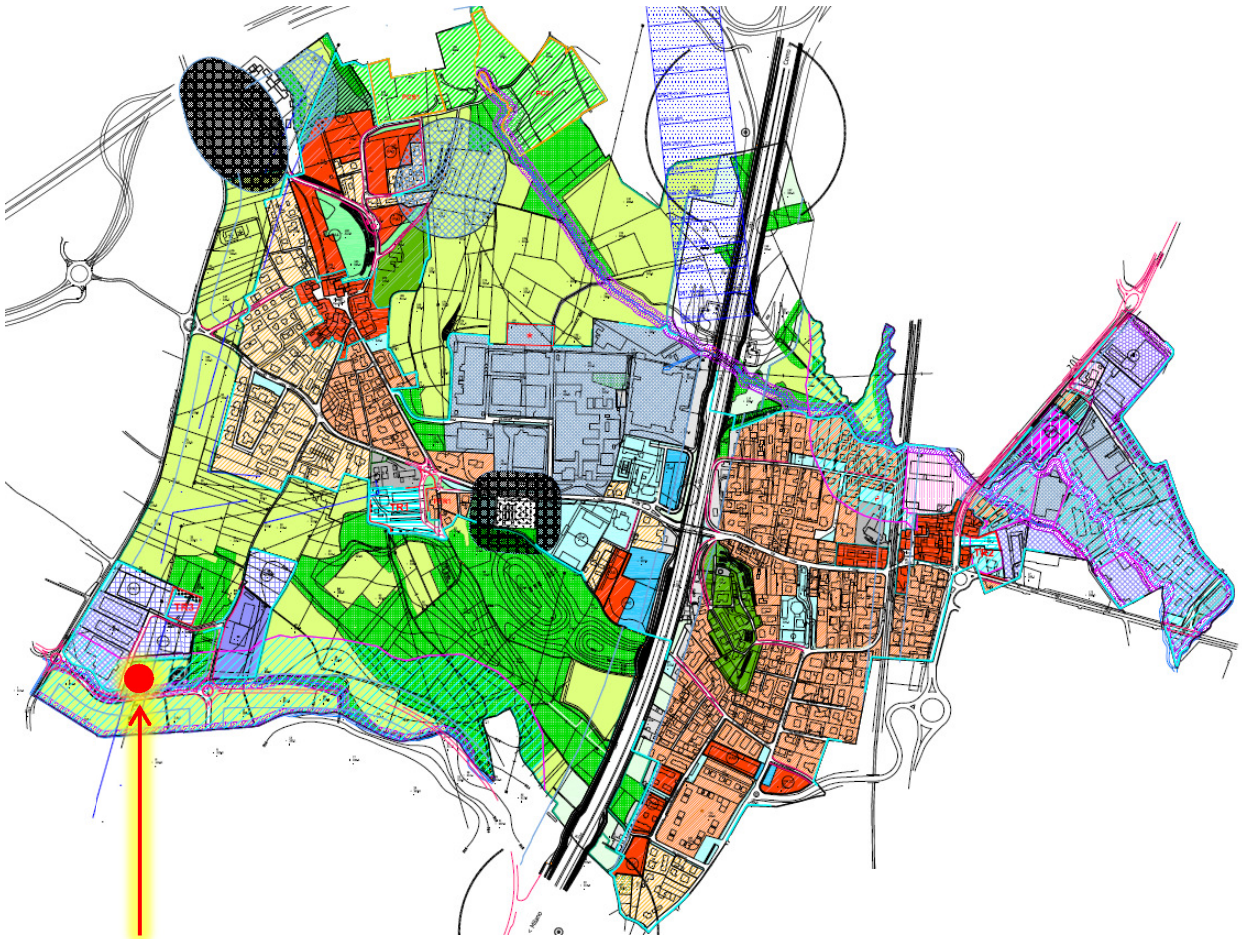
La modifica della destinazione urbanistica dell'area, da agricola a produttiva, non determina, poi, episodi di frammentazione del Tessuto Urbano Consolidato, partecipando, anzi, al consolidamento generale della forma urbana.

In recepimento delle indicazioni di compatibilizzazione dettate dal RA preliminare (per la verifica di assoggettabilità alla VAS) l'art. 38 delle NTA del PdR è integrato con l'indicazione dell'obbligo di realizzare una fascia arbustiva e alberata lungo il lato sud della nuova zona D1, con una profondità media di circa 5,00 ml. Tale fascia dovrà comunque garantire un sufficiente spazio libero, sul lato della roggia Luisaga, per la manutenzione del corso idrico. Lungo la via Livescia, la fascia alberata potrà essere posta all'interno della recinzione.

La variante comporta la modifica della cartografia del Piano delle Regole, classificando l'area come ambito *D1 – Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera* – disciplinato dall'art. 37 delle NTA del PdR.

La superficie che muta la destinazione, da agricola a produttiva, è pari a circa 4.360 mq (misurati sulla base cartografica del PGT).

¹ Per la descrizione approfondita dei caratteri dell'area si rimanda ai successivi paragrafi 2.4 e 2.6



LOCALIZZAZIONE, SULLA CARTOGRAFIA DEL PDR, DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

1.2 ADEGUAMENTO DEI CONTENUTI DEL PDR AL PIF VIGENTE

Con Delibera del Consiglio Provinciale n° 8 del 15.03.2016 (successiva all'approvazione del PGT di Luisago) è stato definitivamente approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como.

Il PGT vigente (e in particolare la strumentazione conformativa del PdR) recepiva già, in fase di approvazione, i contenuti del PIF a suo tempo adottato. Tali contenuti, tuttavia, sono stati parzialmente modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, al PIF, pervenute alla Provincia di Como.

Tale profilo d'integrazione/modifica del PGT non costituisce, di fatto, una vera e propria variante, derivando dal recepimento di un assetto programmatico sovraordinato e sopravvenuto. Le indicazioni del PIF, infatti, sono comunque prescrittive e prevalenti rispetto a quelle del PGT.

L'adeguamento, pertanto, potrebbe avvenire anche tramite la procedura di cui all'art. 13 comma 14 bis della LR 12/05.

L'Amministrazione Comunale reputa, comunque, opportuno procedere al recepimento dei contenuti del PIF all'interno di un processo ordinario di variante al PGT, congiuntamente con gli altri profili di modifica descritti nella presente relazione.

1.3 MODIFICHE, CORREZIONI E SPECIFICAZIONI DI NORME DEL PDR

Come indicato nella Delibera di avvio del procedimento, la Variante Parziale procede anche alla modifica di alcuni passaggi normativi del PGT.

Queste modifiche derivano dalla necessità di risolvere aspetti di dettaglio che, nel primo periodo di vigenza del PGT, sono risultati di difficile o dubbia applicazione oppure non hanno manifestato l'efficacia attesa nel governare specifici elementi.

In particolare le modifiche più rilevanti riguardano:

- la specificazione delle modalità di calcolo della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento normate dall'art. 6 delle NTA del PdR;
- la migliore articolazione dell'ultimo periodo del 7° comma dell'articolo 57.1, specificando che la ripermetrazione della zona di rispetto dei pozzi idropotabili, secondo i criteri idrogeologico o temporale e con le modalità riportate nella D.G.R. 6/15137 del 1996, è una facoltà dell'Amministrazione Comunale.

1.4 CORREZIONI CARTOGRAFICHE E SPECIFICAZIONI DI NORME DEL PDR RICHIESTE DAL PARERE DI NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS FORMULATO DALLA PROVINCIA DI COMO

Il parere del Settore Programmazione Territorio e Parchi della Provincia di Como formulato in sede di Conferenza di verifica per la non assoggettabilità alla VAS (prot. 35932 in data 22 settembre 2017) indicava profili di possibile mancato adeguamento del PGT alle indicazioni fornite dalla Provincia di Como in sede di originario parere di compatibilità, del PGT, al PTCP, rispetto:

- alla necessità di introdurre una zona di rispetto per l'edificabilità di edifici residenziali posti in prossimità di attività zootecniche (100 m);
- alla necessità di adeguare il perimetro del servizio sovralocale della Cittadella dello sport prevista dal PTCP.

In sede di approvazione definitiva del PGT vigente, tali indicazioni erano già state recepite. Tuttavia si è riscontrato:

- in sede di confronto tecnico con gli uffici provinciali, che il perimetro della Cittadella dello Sport del PTCP necessitava ancora di alcune correzioni di dettaglio, che vengono quindi apportate dalla variante sulle tavole del PDR e, per coerenza grafica, sugli altri eventuali elaborati del PGT interessati;
- l'opportunità di introdurre ulteriori specificazioni circa le distanze di rispetto da tenersi, nell'edificazione degli edifici residenziali, dalle attività zootecniche esistenti (articoli 53 e 55 delle NTA del Pdr) .

2 IL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE – AMMISSIBILITA' RISPETTO AI PROFILI DELLA LR 31/14.

La Variante, consente l'ampliamento dell'area di pertinenza della ditta ART METAL S.r.l., sita in via Livescia 25 a Luisago, su aree classificate come agricole dal PGT vigente.

Essa, pertanto, produce consumo di suolo ai sensi della lettera c) comma 1 art. 2 della L.r. 31/14².

Tale variante, tuttavia, è ammissibile ai sensi del comma 4 art. 5 della stessa LR 31/14, in quanto trattasi di ampliamento di attività economica già insediata.

Il comma 4 art. 5 della LR 31/14, come modificato dalla legge 16/2017, recita, infatti,:

*“Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della L.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge,(omissis)..... I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, **all'ampliamento di attività economiche già esistenti** nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005.”.*

Il caso in esame, pertanto, è uno di quelli previsti dal comma 4 art. 5 della LR 31/14.

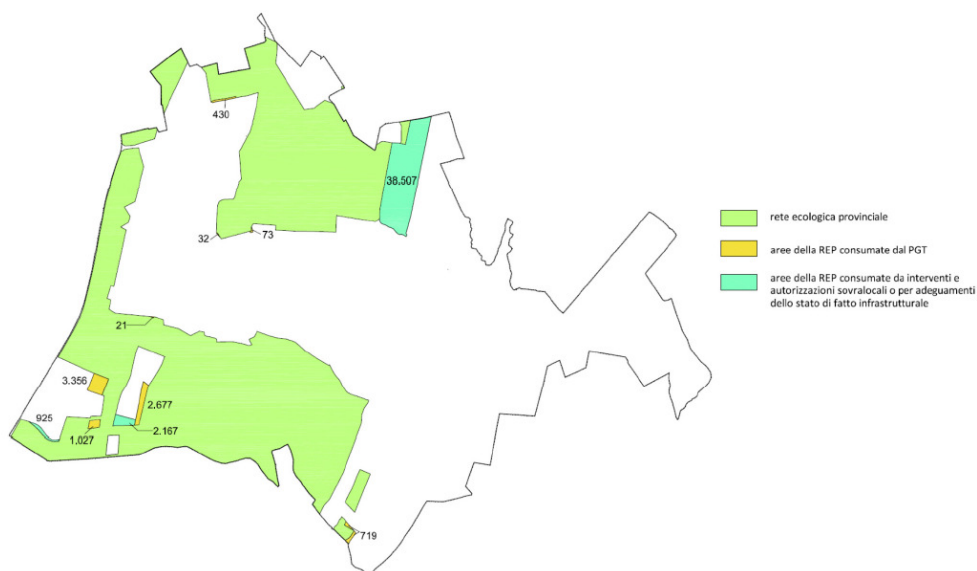
La variante, pertanto, è ammissibile ai sensi della LR 31/14.

² comma 1 art. 2 LR 31/14: c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali;...omissis...

3 LA COMPATIBILITA' CON IL PTCP IN TEMA DI CONSUMO DI SUOLO (ART. 38 PTCP)

Ai fini della verifica di ammissibilità della variante rispetto all'art. 38 del PTCP e alla superficie di espansione ammessa, si riassumono le verifiche già condotte in sede di verifica di compatibilità del PGT vigente al PTCP.

Il capitolo 5.7.1 della relazione del Documento di Piano vigente illustra la verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 38 del PTCP. Se ne riportano i dati fondamentali, utili alle verifiche da compiere per la presente variante



Verifica Superficie Ammessa di Espansione (art. 38 del PTCP)

Aree produttive	superficie territoriale	riduzione di cui c.7a art.38	area computata per SAE
ampliamento zona produttiva recupero ferrosi riconosciuta da PGT	2.677,00 mq	-80%	535,40 mq
ampliamento zona produttiva - ambito TR3	3.356,00 mq	-80%	671,20 mq
Aree residenziali e tecnologiche			
Area serbatoio idrico	1.027,00 mq		1.027,00 mq
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	21,00 mq		21,00 mq
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	32,00 mq		32,00 mq
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	73,00 mq		73,00 mq
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	430,00 mq		430,00 mq
aree di risulta residenziali - adeguamenti stato di fatto	719,00 mq		719,00 mq
TOTALE "SE" da PGT	8.335,00 mq		3.508,60 mq

VERIFICA ART. 38 PTCP - SAE

0,35 ha < S.A.E. ha 1,16

Diminuzione REP da previsioni sovralocali o per adeguamento stato di fatto infrastrutturale

Area recuperi ferrosi a sud autorizzata da Provincia di Como	2.167,00 mq	0,22 ha
Aree per cantiere Pedemontana	38.507,00 mq	3,85 ha
aree di viabilità esistente - viabilità da Cassina - adeguamenti stato di fatto	925,00 mq	0,09 ha
TOTALE CONSUMO DI SUOLO DA PREVISIONI SOVRALOCALI	41.599,00 mq	4,16 ha

SCHEMA GRAFICO E TABELLA DI VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO SECONDO L'ART.38 DEL PTCP

Dall'analisi delle verifiche di compatibilità del PGT vigente emerge che esso ha eroso solo in parte le possibilità di consumo di suolo ammesse dall'art. 38 del PTCP. Infatti:

Superficie di espansione ammessa (SAE) ai sensi dell'art. 38 PTCP	=	1,16 ha
Superficie di espansione utilizzata dal PGT vigente	=	0,35 ha.
SAE ancora disponibile dopo l'approvazione del PGT	=	0,81 ha.

Una parte di tale capacità è stata successivamente utilizzata da una procedura SUAP in variante al PGT (SUAP TFL spa) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 25/2016 del 29 luglio 2016, che prevedeva il consumo di 3.800 mq di area precedentemente classificata come agricola.

Ai sensi del comma 7 art. 38 delle NTA del PTCP, trattandosi di ampliamento di insediamento produttivo esistente, la superficie considerata in termini di consumo di suolo è stata pari al 20% = 760 mq = **0,08 ha**

A valle dell'approvazione di tale variante risultavano, pertanto, ancora disponibili **0,73 ha**.

La presente variante, per l'ampliamento della ditta ART METAL S.r.l., coinvolge una superficie di circa 0.44 ha. Per la verifica del consumo di suolo, ai sensi del comma 7 art. 38 delle NTA del PTCP, tale quantità viene computata nella misura del 20% (pari a **0,08 ha**), trattandosi di ampliamento di attività produttive esistenti.

Essendo 0,08 ha < 0,73 ha, tale quantità è ammissibile ai sensi dell'art. 38 del PTCP.

A valle dell'approvazione della presente variante residueranno, per il Comune di Luisago, ancora 0,65 ha di possibile consumo di suolo.
