

 <p>22012 Cernobbio (CO) V.le Matteotti 18C T +39 031 3347025 F +39 031 3347027 E info@sertin.net W www.sertin.net C.F./P.IVA 03370340139</p> <p>E. Bernasconi - G.M. Pellò architetti</p>  <p>AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATOPI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO</p> <p>COLLABORATORE <u>Guido Maria Pellò</u> n° 1239 arch. Bruno Adornella</p>	<p>L'AUTORITA' PROCEDENTE geom. S. Orsenigo</p> <p>L'AUTORITA' COMPETENTE dott.ssa S. Di Marco</p> <p>FASI</p> <p>Approvazione - Delib. C.C. n. del Verifica di compatibilità PTR - DGR n. X/3020 del 16/01/15 Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 4557/01 del 04/02/15 Adozione - Delib. C.C. n. 42 del 18/09/14 Orientamento e preparazione - conferenza di verifica Atto di avvio VAS/PGT - Delib. G.C. n. 12 del 03/03/14</p>
 <p>COMUNE DI Carimate PROVINCIA DI COMO</p> <p>PRIMA VARIANTE AL PGT Piano di Governo del Territorio approvato con delib. C.C. n. 45 del 5/10/2013 DdP Documento di Piano ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05</p>	<p>OGGETTO:</p> <p>Relazione illustrativa della variante</p> 

INDICE

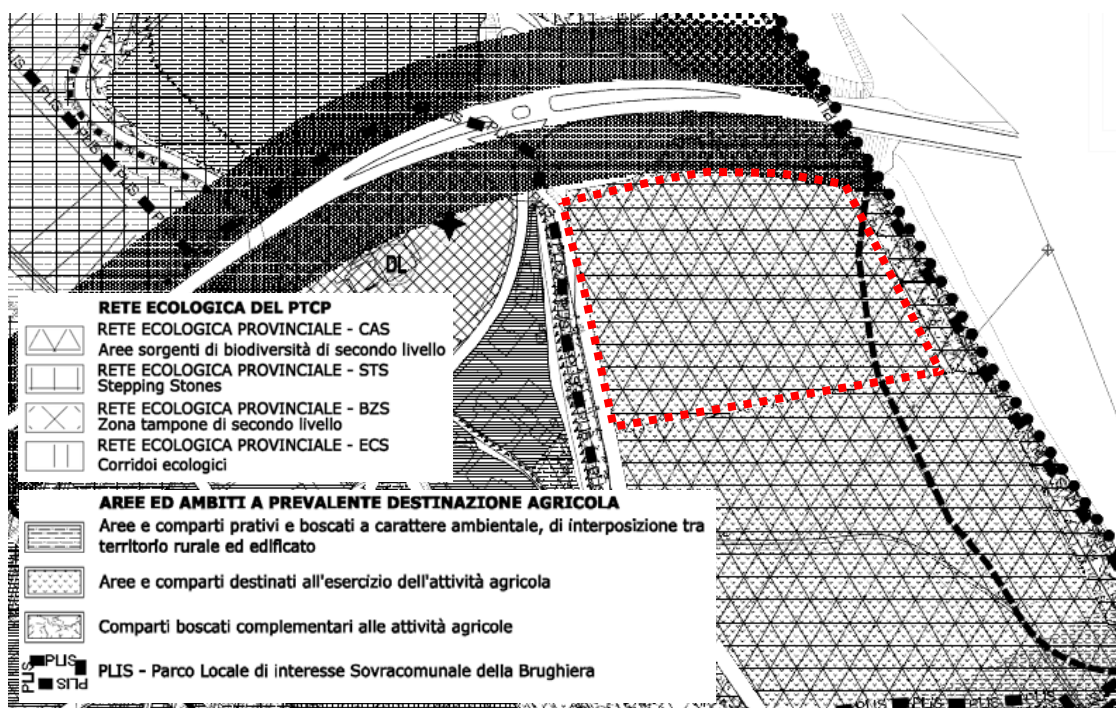
1.	PREMESSA E OBIETTIVO GENERALE	2
2.	AVVIO DEL PROCEDIMENTO	4
3.	OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE	7
4.	LA RETTIFICA DEGLI ERRORI MATERIALI	8
5.	LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP	13
6.	LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PLIS BRUGHIERA BRIANTEA	14
7.	LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTR	16
8.	BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE	16
9.	GLI ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI DELLA VARIANTE	17
	ALLEGATO: SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATC/1 - VIA COLOMBIROLO	17

1. PREMESSA E OBIETTIVO GENERALE

Il Comune di Carimate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 05/10/2013 e divenuto efficace a tutti gli effetti a seguito di pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e concorsi n. 7 del 12 febbraio 2014.

La Società agricola Giardango s.r.l. nella persona del sig. Carlo Maria Braun in qualità di proprietario delle aree e socio della stessa Giardango ed il sig. Antonio Becherucci, presidente del C. di A. della Giardango, hanno presentato in data 11/12/2013 istanza per promuovere una variante al vigente strumento urbanistico finalizzata a modificare la destinazione urbanistica di un ambito territoriale sito in Via Colombirolo, interessato da un progetto che prevede la conversione di una porzione del fabbricato esistente in attività commerciale/media struttura di vendita complementare e sinergica alle adiacenti funzioni agricole specialistiche inerenti la produzione/coltivazione di piante in idrocoltura.

La richiedente vi svolgerà attività specialistiche dell'agricoltura tra le quali prevalentemente quella florovivaistica e dell'allevamento degli animali d'affezione.



PGT vigente – Piano delle Regole

Delimitazione dell'ambito di variante



2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Con atto di indirizzo la Giunta Comunale nelle date 10/02/2014 e 3/03/2013 con proprie deliberazioni n. 11 e 12 ha dato avvio alla procedura di variante urbanistica del vigente PGT.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, con le deliberazioni richiamate ha assunto nello specifico l'impegno a redigere la prima variante al vigente Piano di Governo del Territorio e connessa Valutazione Ambientale Strategica con i seguenti indirizzi:

1. localizzazione di un comparto commerciale – media struttura di vendita – di superficie pari a 1.500 mq presso l'immobile sito in via del Colombirolo attualmente adibito a serra su una superficie lorda di pavimento di circa mq 4.000 ed individuato catastalmente al foglio 9 con i mappali 5003, 5104, 4388, 4406, 4516, 4389, 4390, 5117, 5116;
2. previsione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della SIp variata; per dette aree è ammessa la monetizzazione del 50% mentre il restante 50% dovrà essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale e dovrà essere adibita esclusivamente a parcheggio;
3. valutazione dell'impatto sulla viabilità comunale del nuovo insediamento commerciale;
4. valutazione e modifica del perimetro del PLIS della Bru-



COMUNE DI CARIMATE

Provincia di Como

AREA EDILIZIA PRIVATA / URBANISTICA E S.U.A.P.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA / URBANISTICA E S.U.A.P.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 2 e dell'art. 4 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.

RENDE NOTO

l'avvio del procedimento di variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. In attuazione delle sopra citate disposizioni si rende noto che: l'autorità proponente è il Sindaco del Comune di Carimate; l'autorità procedente è il geom. Silvana Orsenigo, Responsabile dell'Area Edilizia Privata / Urbanistica e S.U.A.P.; l'autorità competente è la Dott.ssa Stefania di Marco, Segretario Comunale. Ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche, chiunque abbia interesse, anche per la tutela di interessi diffusi, può presentare suggerimenti e/o proposte.

Le istanze dovranno pervenire in carta, semplice, unitamente ad una copia del documento di identità, all'ufficio protocollo del Comune di Carimate - Piazza Castello 1, a decorrere dal giorno 18/03/2014 e sino alle ore 13.00 del giorno 01/04/2014. Le istanze che perverranno oltre tale termine non saranno prese in considerazione.

Ai sensi dell'art. 5 della Legge n° 241/1990 e s.m.i., si informa che il Responsabile del Procedimento è il geom. Silvana Orsenigo - Responsabile dell'Area Edilizia Privata / Urbanistica e S.U.A.P.

Carimate, 18 marzo 2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA / URBANISTICA E S.U.A.P.
geom. Silvana Orsenigo



Piazza Castello n° 1 22060 Carimate - ☎ centralino 031/7894111 - ☎ Ufficio Tecnico 031/7894120 - ☎ 031/7894100 - www.comunecarimate.it

- ghiera Briantea e della rete ecologica provinciale;
5. opere negoziali, indicativamente individuate nella manutenzione di alcune aree a verde del territorio;
 6. modalità di rifusione delle spese professionali e di quelle derivanti dalla gestione del procedimento (ad esempio spese di pubblicazione che verranno meglio definite in fase di redazione per mezzo di una convenzione che costituirà parte integrante e sostanziale degli atti di variante).

Come previsto dalla procedura di VAS, a seguito dell'atto iniziale di indirizzo, è stato pubblicato in data 18/03/2013 l'avviso di avvio del procedimento di variante finalizzato a sollecitare la presentazione entro il termine del 1/04/2014 di suggerimenti e/o proposte sia da parte di singoli cittadini che di associazioni e parti sociali. Alla data del 18/04/2014 sono pervenuti i seguenti atti di partecipazione:

Protocollo	Data	Soggetto
1824	17/03/2014	Paparelli Alessandro e Figlio Srl
2423	10/04/2014	Gruppo consiliare "pro Civitate" del Comune di Carimate

Il primo contributo evidenzia una non corretta rappresentazione dello stato dei luoghi in quanto parte del mappale di proprietà, pertinenziale all'attività produttiva dello scrivente, risulta avere destinazione residenziale.

Complessivamente le argomentazioni proposte dal Gruppo Consiliare di Minoranza sono orientate ad osteggiare la proposta della Giunta in quanto ritenuta in contrasto con le recenti scelte del vigente PGT e soprattutto divergenti rispetto ai principi di salvaguardia che il sito richiederebbe.

Contestualmente sono state formulate dall'area Tecnica comunale alcune richieste di approfondimenti, modifiche, integrazioni e rettifiche degli elaborati grafici e delle norme tecniche del vigente Piano delle Regole in ragione prevalentemente della constatazione di errori materiali.

Infine la nuova Giunta, di recentissima nomina, ha ritenuto opportuno:

- a) provvedere all'annullamento dell'edificabilità del lotto convenzionato "Pr/2" in quanto le previsioni edificatorie, peraltro inserite in fase di controdeduzione alle osservazioni, eludendo le verifiche di carattere ambientale richieste dal PTCP, risultano in contrasto con le previsioni del Piano di Indirizzo Forestale,

attualmente in regime di salvaguardia, adottato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 16 del 20/06/2014, che prevedono per l'ambito in questione trasformazioni del bosco esclusivamente per finalità agrosilvopastorali o di interesse pubblico;

- b) subordinatamente all'approfondimento e revisione delle opportunità negoziali ed esame delle coerenze urbanistiche ed ambientali, confermare la procedura in corso per l'ambito ATC/1 – Colombirolo.

3. OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale a seguito dell'individuazione e comunicazione al Pubblico degli indirizzi generali, della presa d'atto degli atti di partecipazione e dei contributi raccolti ha individuato in modo più puntuale i seguenti obiettivi specifici.

La variante al Documento di Piano è finalizzata in particolare a:

1. prevedere un nuovo ambito di trasformazione commerciale sinergico e complementare dell'attività agricola specialistica che viene identificato con la sigla "ATC/1 – via del Colombiolo". In questo ambito potrà essere svolta esclusivamente l'attività di commercializzazione dei prodotti abitualmente posti in vendita nei "garden center" e la destinazione urbanistica commerciale, in quanto complementare di quella agricola, decadrà con l'eventuale dismissione dell'attività agricola principale.
2. rettificare contestualmente alcuni errori materiali rilevati dall'Ufficio Tecnico in fase di gestione ed in particolare contenuti negli elaborati grafici e nelle norme tecniche del Piano delle Regole.

4. LA RETTIFICA DEGLI ERRORI MATERIALI

Alla data odierna, dopo tre mesi di gestione del Piano ed a seguito di un'attenta analisi dei contenuti di dettaglio, l'Ufficio Tecnico comunale ha rilevato alcune incongruenze nei tre atti di rilevanza urbanistica che compongono il PGT, riconducibili prevalentemente a meri errori materiali.

Di seguito si riportano le modifiche proposte, puntualmente motivate ed illustrate per stralci.

1. **Articolo 11.1.b della normativa del Piano delle Regole**

Descrizione e motivazioni

Viene riscontrata un'incongruenza tra l'art. 5.3.e e l'art. 11.1.b in merito alle modalità di calcolo del volume ai fini della verifica della dotazione dei parcheggi di cui alla legge 122/89 (Tognoli): si procede a meglio specificare dette modalità.

PGT vigente

- b. Ai soli fini della verifica di cui alla L. 122/89 la volumetria del fabbricato viene calcolata moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza virtuale di m 3,00.
-

Proposta di rettifica

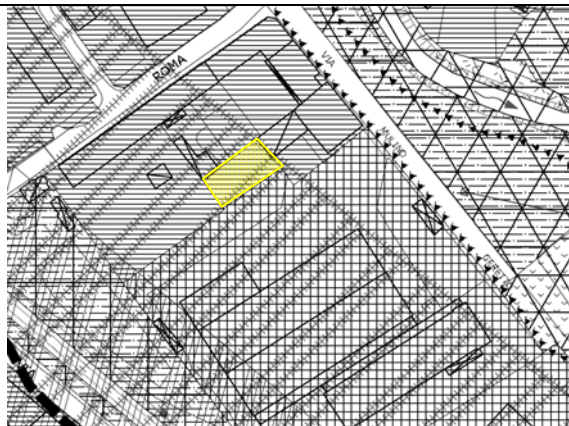
- b. **Per gli edifici con destinazione extra residenziale, i cui parametri edificatori sono espressi in termini di superficie lorda di pavimento (SIp – mq), ai soli fini della verifica di cui alla L. 122/89 la volumetria del fabbricato viene calcolata moltiplicando la...SIp complessiva per l'altezza virtuale di m 3,00.**

2. Area produttiva mapp. 728 - istanza prot. 1824 del 17/03/2014

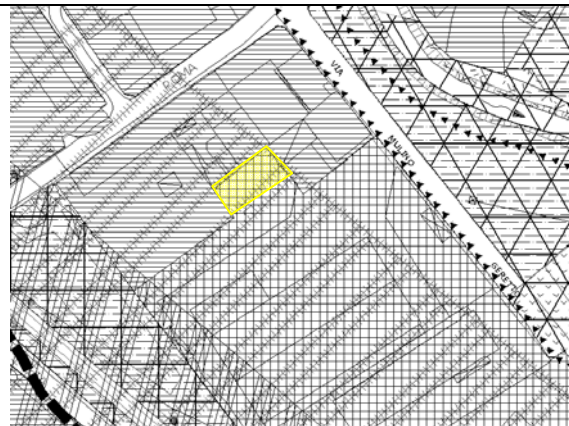
Descrizione e motivazioni

Si prende atto della rettifica richiesta.

PGT vigente



Proposta di rettifica



3. Area a parcheggio di via del Golf

Descrizione e motivazioni

Gli elaborati del PGT vigente riportano erroneamente un'area boscata in luogo dell'esistente parcheggio di proprietà privata di via del Golf. Si procede alla rettifica ricomprendendo l'ambito tra quelli residenziali privo di titolo volumetrico.

PGT vigente



Proposta di rettifica



4. Ambito di trasformazione ATR/7 "cava del Martelletto"

Descrizione e motivazioni

Vengono rilevate incongruenze tra la scheda dell'ambito di trasformazione, che è atto di maggiore dettaglio, e l'azzonamento che la recepisce: si provvede a coerenza l'elaborato del piano delle Regole con le aree di concentrazione volumetrica indicate nella scheda.

PGT vigente



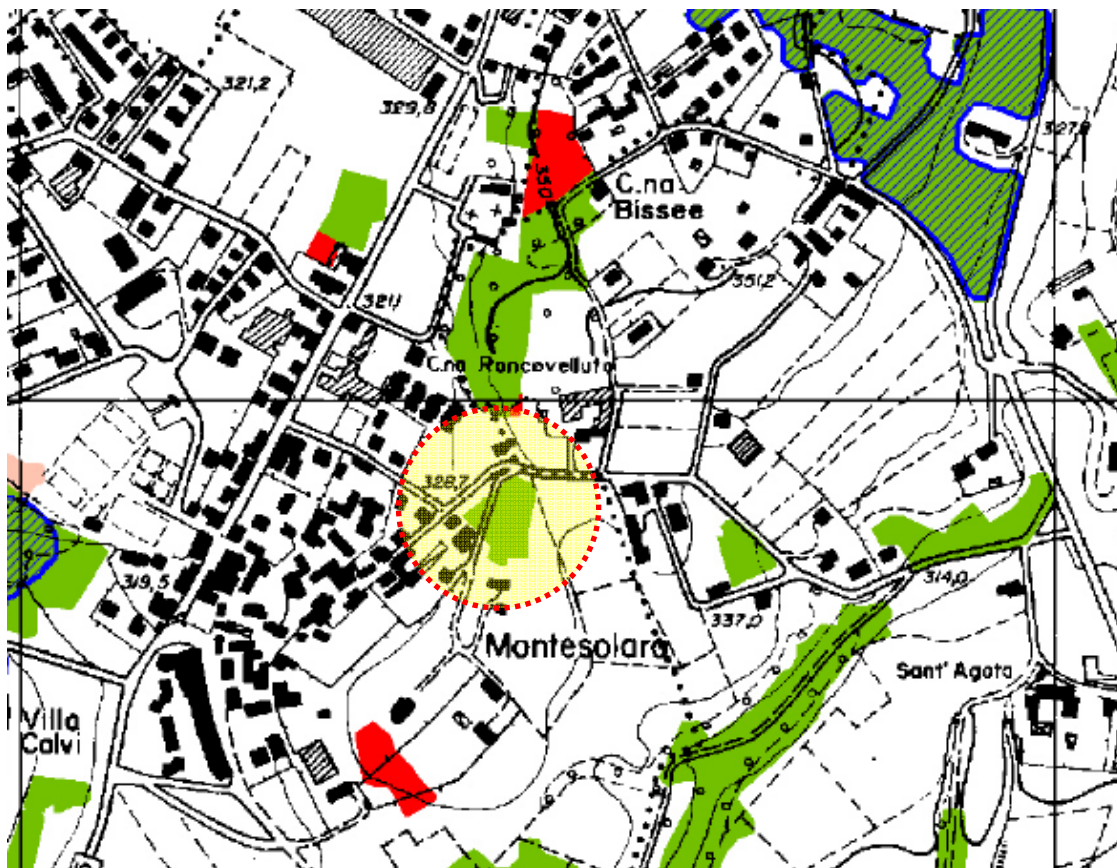
Proposta di rettifica



5. Revisione del lotto convenzionato "Pr/2"

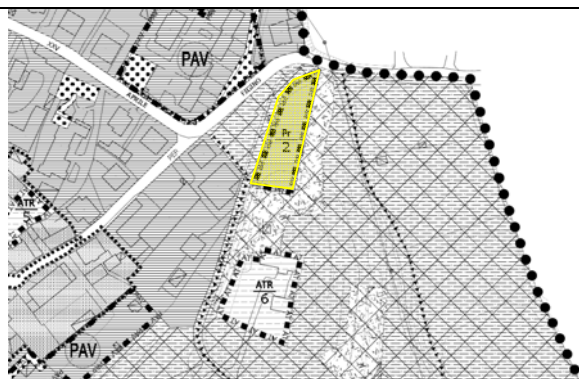
Descrizione e motivazioni

La previsione di edificabilità, esclusa in fase di adozione del PGT in quanto il lotto venne considerato elemento essenziale e di continuità del vasto sistema di rete ecologica che si sviluppa oltre il confine comunale anche nell'attiguo territorio di Figino Serenza, è stata in seguito assegnata in fase di osservazione.

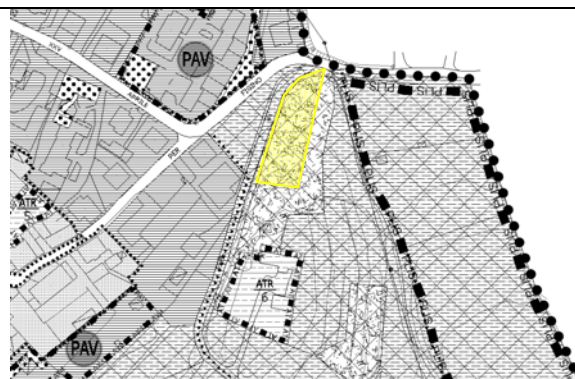


L'Amministrazione, valutando che il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como recentemente adottato classifica l'area come boscata di buon livello agronomico (castagneto a destinazione naturalistica), non trasformabile per opere edilizie di nuova costruzione se non per opere di pubblica utilità, rilevando una potenziale incompatibilità con la previsione provinciale, ha pertanto optato per la sua cancellazione. Tale azione non viene peraltro sottoposta a valutazione ambientale in quanto esclusivamente finalizzata a ripristinare lo scenario di piano adottato, già oggetto di positiva valutazione ambientale e di compatibilità provinciale.

PGT vigente



Proposta di rettifica



5. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

1. Con l'introduzione del nuovo Ambito di Trasformazione che prevede una destinazione diversa da quella prettamente agricola, anche se complementare, viene sottratto dall'insieme delle aree costituenti la rete ecologica provinciale un lotto, costituito dal sedime della serra esistente e delle sue pertinenzialità, di superficie di circa 12.200 mq.

La sua trasformazione funzionale determina un'erosione della rete verde del sistema ecologico provinciale tale per cui se ne effettua, di seguito, la verifica adeguando il conteggio allegato al vigente PGT.

Superficie ammissibile alle espansioni:	33.267 mq
Consumo di suolo nel PGT vigente:	0 mq
Consumo di suolo previsto dalla variante:	12.200 mq
Consumo di suolo totale:	= 12.200 mq < 33.267 mq ammessi

2. In relazione alla verifica di sostenibilità della capacità insediativa nulla osta in quanto l'intervento non altera lo scenario demografico prefigurato nel vigente PGT.

6. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PLIS BRUGHIERA BRIANTEA

Una superficie di mq 13.950 interessata dalla variante è compresa nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea che per la verità si manifestava già abbastanza compromessa dalla concomitante presenza della incombente serra in via di progressivo abbandono e dell'adiacente impianto di cogenerazione.



ORTOFOTO

Delimitazione dell'ambito proposto in variante al perimetro del PLIS

Delimitazione dell'ambito che si intende mantenere nel PLIS



Con la variante i mq 13.950 di competenza dell'ambito di trasformazione sottratti al PLIS vengono rilocalizzati in un ambito di superficie equivalente in località Montesolaro, al confine con il comune di Figino Serenza per integrare una realtà connotata da:

- maggiori valenze paesaggistiche ed ambientali.
- assenza di elementi detrattori e/o aree di frangia;
- maggiore possibilità di gestione unitaria.

Viene invece mantenuta all'interno del perimetro del Parco la fascia tampone di circa 40 m posta in adiacenza alla collina boscata e che contiene anche uno specchio d'acqua artificiale di circa 500 mq.

Nella raffigurazione sottostante viene evidenziato in azzurro il perimetro dell'area con funzione di corridoio ecologico che si intende aggregare a titolo compensativo all'attuale perimetro del PLIS.



Ortofoto



Vista verso sud dell'area di corridoio ecologico da via per Figino

7. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTR

La variante non contrasta con l'obiettivo prioritario di non interferenza con le infrastrutture per la mobilità connesse al "Potenziamento del Sistema Gottardo:quadruplicamento tratta Chiasso-Monza" in quanto ricade all'esterno del **corridoio di salvaguardia dell'opera programmata**, concertato con la Regione in occasione della verifica di compatibilità con il vigente PGT.

8. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

Conformemente a quanto disciplinato all'art. 9 della normativa del Documento di Piano anche il nuovo ambito di trasformazione sarà sottoposto ai criteri "negoziali".

A fronte della realizzazione degli interventi previsti con la presente variante urbanistica infatti il Soggetto Proponente, oltre alla corresponsione delle contribuzioni dovute per legge (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), si obbliga a corrispondere al Comune un ulteriore contributo da considerare "beneficio qualitativo" e da destinare quale quota parte al soddisfacimento di esigenze pubbliche che l'Amministrazione ha individuato in fase di avvio tra quelle di prioritaria necessità. Si tratta di:

1. sistemazione dello snodo viabilistico che dall'ingresso del complesso immette sulla viabilità provinciale, in lato destro della carreggiata;
2. manutenzione delle seguenti aree verdi sul territorio comunale:
 - Tratto ciclopedonale di via Nobili Calvi (SP 35) tra i due nuclei di Montesolaro e Carimate;
 - Percorso di collegamento tra il parcheggio di via per Subinago e via dei Platani;
 - Parco pubblico tra le vie della Valle e per Lentate;
3. in alternativa alle manutenzioni del verde di cui al precedente punto, un contributo alla realizzazione o alla riqualificazione di immobili di interesse pubblico con priorità al sistema scolastico comunale.

9. GLI ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI DELLA VARIANTE

Gli elaborati che costituiscono la **prima variante al Piano di Governo del Territorio** sono i seguenti:

<i>Documento di Piano</i>		
Elab. 8	Sintesi delle previsioni di piano	1:5.000
Elab. DP.rv	Relazione illustrativa della variante	-
Elab. DP.n	Normativa del Documento di Piano	-
Elab. V.rp	VAS – Rapporto preliminare della proposta di variante	-
<i>Piano delle Regole</i>		
Elab.4	Sistema Urbano - Modalità di intervento - quadro di insieme	1:5.000
Elab.4.a	Sistema Urbano - Modalità di intervento – settore Montesolaro	1:2.000
Elab.4.b	Sistema Urbano - Modalità di intervento – settore Carimate	1:2.000
Elab.4.c	Sistema Urbano - Modalità di intervento – settore Valle	1:2.000
Elab.5	Modalità di intervento – salvaguardie e vincoli	1:5.000
Elab. PR.n	Normativa del Piano delle Regole	-

Allegato: Scheda Ambito di Trasformazione ATC/1 - Via Colombiolo
