

COMUNE DI CARIMATE

PROVINCIA DI COMO



PROCEDURA URBANISTICA SUAP in VARIANTE AL PGT

Approvato con delibera C.C. nr.45 del 05/10/2013

Ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 160/2010

" LATTONEDIL S.N.C. "

AMBITO TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO NR. 2

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

DESCRIZIONE:

TAV. N°:

RAPP:

01a

SCALA

Compatibilità con le disposizioni della L.r. 31/2014 ed il Piano
Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como

DATA:

24/09/2018

PROGETTISTA OPERE ARCHITETTONICHE:

PROJECT MANAGEMENT
e VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

COMMITTENTE:

Arch. FRANCO PE'

P.za Castello, 5/d
22060 - CARIMATE (CO)
Tel. 031/791982
E-mail: studio.pe@tin.it

STUDIO PÈ
architettura & design



LATTONEDIL S.r.l.
via Tommaso Grossi, 31
22066 - MARIANO C.SE (CO)

COMPONENTE PAESAGGISTICA

Dana Frigerio, progettista del verde

ufficio: Via Curcetto 19 22044 Inverigo Como
cell. 349 6824864
email: dana.frigerio@gmail.com

The Blossom Avenue
Management

Prof. Arch. Marco Facchinetti
Arch. Marco Dellavalle
Corso Italia 13, 20122, Milano
CF P.Iva 08728030969
Tel +39 (02) 365 20482
Fax +39 (02) 36643432

SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Ing. Magnaghi Roberto

DELTA S.R.L. SOCIETA' DI INGEGNERIA
Viale Matteotti, 18/c - 22012 Cernobbio (CO)

COMPONENTE GEOLOGICA

Carlo Leoni

GeoArborStudio di Leoni Carlo
Via Concesa, 3 - 20069 Vaprio D'Adda (MI)
Tel. 0295763037
Fax 0295761942

INDICE

1. La disciplina urbanistica allo stato di fatto: il vigente Piano di Governo del Territorio	2
2. La Variante PGT richiesta tramite istanza SUAP ex art. 8 DPR160/2010	6
3. Compatibilità con le disposizioni del PTR a seguito dell'Integrazione ai sensi della l.r. 31 del 2014 sul consumo di suolo.....	8
4. Compatibilità con le disposizioni previste dalla L.r. 31 del 28 novembre 2014	13
5. Compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Como	15

1. La disciplina urbanistica allo stato di fatto: il vigente Piano di Governo del Territorio

Il Comune di Carimate è dotato di PGT approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 18/04/2015 pubblicato sul BURL n.16 del 15/04/2015.

Il progetto presentato come Sportello Unico Attività Produttive ex art. 8 DPR 160/2010 riguarda le aree site in Comune di Carimate identificate catastalmente ai mappali 842, 2281, 743, 4898, 4900, 5125, 5126, 3485, 3494, 4373, 4811, 5122, 5123, 5124, 5242 Foglio 9 per una superficie reale pari a 93.390,85 mq come da rilievo asseverato dal geom. Molteni, con studio in via Ronzoni, 6 a Cermenate (CO) a cui si deve aggiungere la superficie del mappale 5242 acquistato il 01.06.2016 con Atto nr. 30301/20815 di mq 904 mq, per una superficie complessiva di mq 94.294,85.

L'area si localizza nella zona sud del territorio comunale in un compendio immobiliare ad uso produttivo, inserito nel tessuto artigianale di Carimate – Località “Stazione”, in prossimità della linea ferroviaria ed in adiacenza al PLIS della Brughiera Briantea (ora Parco Regionale delle Groane) e del Fiume Seveso. Rientra inoltre all'interno del vincolo paesaggistico (D. Lgs 42/2004 – Art. 142, comma 1, lett. c) relativo alla tutela di sponde di fiumi e torrenti (150 m).

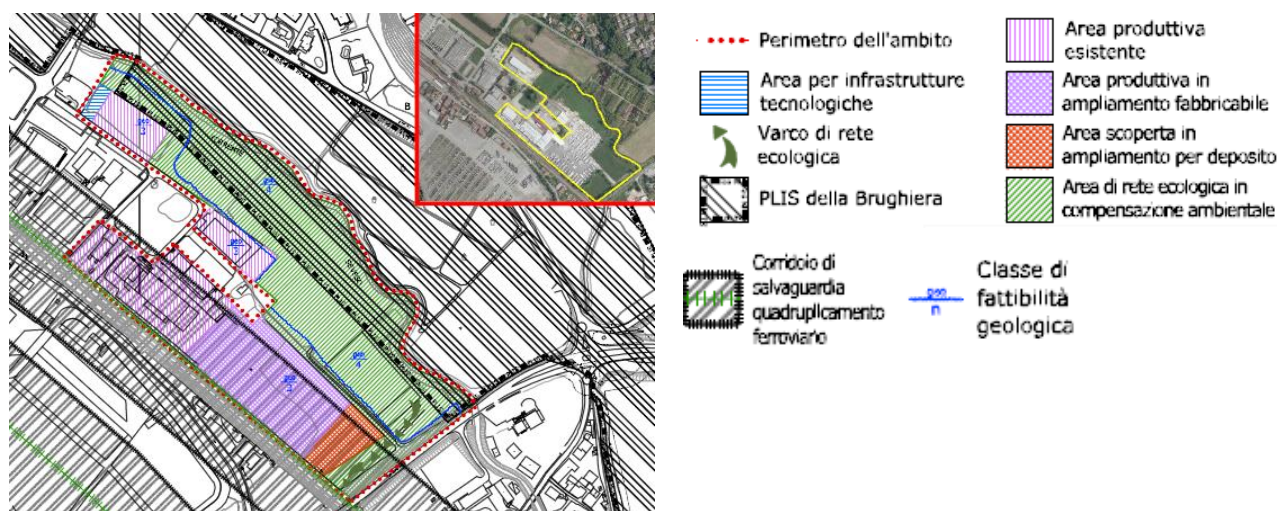
La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutte le reti tecnologiche necessarie e sufficienti per consentire anche successivi sviluppi delle attività già presenti nell'area. La morfologia del terreno risulta uniformemente pianeggiante con un leggero declivio da nord verso sud. Le unità immobiliari esistenti edificate nel corso degli anni con finalità produttive ed ad uso uffici legati alla produzione stessa, si sviluppano su una superficie coperta pari a 18.456,22 mq.



Ortofoto

L'ambito di proprietà oggetto della presente richiesta, è classificata dal vigente PGT quale “Ambito di Trasformazione ATP/2 – Via Stazione” del Documento di Piano, un ambito produttivo esistente e connotato da elementi di degrado paesaggistico ed idrogeologico, con le seguenti ripartizioni di indici e parametri:

Destinazione funzionale prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	mq. 92.555,00
Area di rete ecologica in compensazione ambientale	mq. 50.480
Superficie produttiva esistente	mq. 20.025,00
Superficie produttiva in ampliamento fabbricabile	mq. 17.265,00
Superficie scoperta in ampliamento per depositi	mq. 4.105,00
Superficie per infrastrutture tecnologiche	mq. 680,00



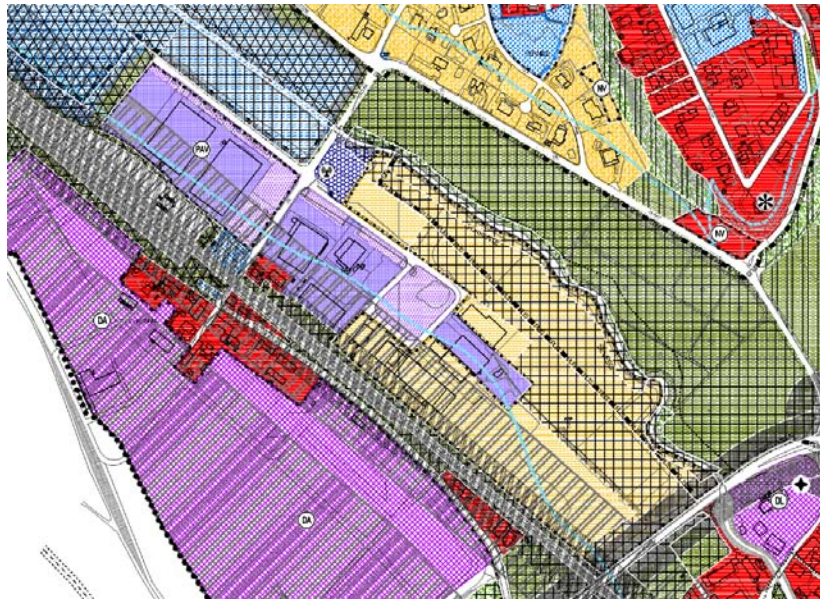
Estratto del Documento di Piano

La scheda dell'ambito di trasformazione ATP/2 Via Stazione, prevede le seguenti azioni per l'implementazione della trasformazione:

LE AZIONI


1. Attuazione della nuova edificazione mediante piano di lottizzazione.
2. L'area per deposito e l'area produttiva in ampliamento dovranno essere opportunamente mitigate da barriere biofiltro verdi di interposizione verso la rete ecologica e lungo l'asse stradale.
3. In fase di pianificazione attuativa andrà predisposta apposita indagine per valutare l'eventuale grado di inquinamento del sito e le conseguenti misure di riconversione.
4. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di impatto acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi all'interno del corridoio di salvaguardia del quadruplicamento ferroviario è subordinato alla verifica delle eventuali interferenze con il progetto di quadruplicamento della linea ferroviaria Chiasso - Monza.
6. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla bonifica e rinaturalizzazione delle aree di rete ecologica in compensazione.
7. Lungo il fronte prospiciente la viabilità comunale deve essere creato un filare alberato di mitigazione.
8. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
9. In fase di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
10. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.


Dal punto di vista vincolistico l'ambito di trasformazione è interessato dal PLIS della Brughiera (ora Parco Regionale delle Groane), dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo D.lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 punto c, dalle fasce di rispetto stradali e dal corridoio di salvaguardia del quadruplicamento ferroviario.





Estratto del Piano delle Regole


■ P.L.B. ■ P.L.B. ■ **PLIS - Parco Locale di interesse Sovracomunale della Brughiera**

 **RETE ECOLOGICA PROVINCIALE - BZS**
Zona tampone di secondo livello

 Fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, punto c)

 Fasce di rispetto ferroviario

 Corridoio di salvaguardia quadruplicamento ferroviario




 Fasce di rispetto stradali

 **AT - Ambiti di trasformazione**

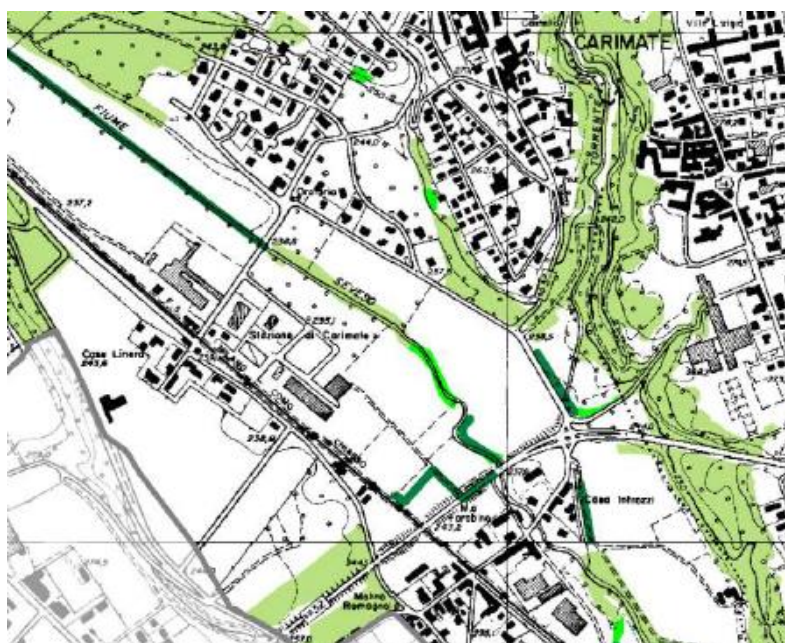
All'interno del comparto, lungo il Torrente Seveso, insiste inoltre un vincolo paesaggistico relativo alla presenza di un bosco:



VINCOLI D.Lgs. 42/2004

-  Fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, comma 1, punto c)
-  Territorio coperto da foreste e da boschi (art. 142, comma 1, punto g)
-  PLIS del Parco Brughiera

Il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como individua infatti lungo il Fiume Seveso delle fasce boscate classificate come “Robinetto misto”:



Il piano attuativo relativo all'ambito di trasformazione ATP/2 Via Stazione, in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 06 novembre 2015. Il 03 dicembre 2015 è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica. Di seguito un estratto del planivolumetrico approvato e convenzionato.



Estratto Planivolumetrico convenzionato ATP2

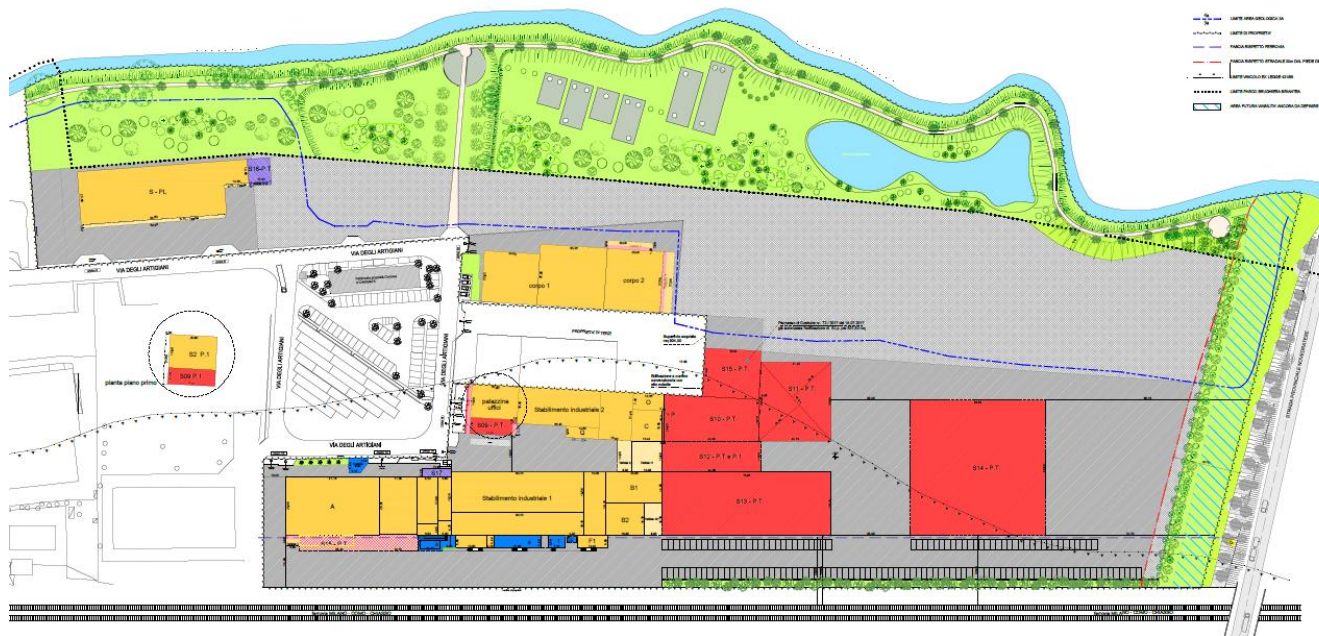
2. La Variante PGT richiesta tramite istanza SUAP ex art. 8 DPR160/2010

Il progetto di SUAP in variante al PGT proposto dalla società Lattonedil consiste nella realizzazione di una piccola porzione di immobile in aderenza all'immobile denominato "S" da adibire a lavaggio e manutenzione muletti utilizzati all'interno della proprietà per la movimentazione dei pannelli tra la fase produttiva ed i carico per la spedizione.

L'ammontare complessivo della SLP in ampliamento richiesta tramite procedura SUAP in variante al PGT è di 148,86 mq, che sommata ai 18.964,96 mq esistenti ed assentiti attraverso Piano Attuativo ATP/2, consentirà di ottenere una SLP complessiva a destinazione produttiva pari a 19.113,82 mq. La Superficie Coperta in aggiunta, determinata da pratica SUAP ammonta a 148,86 mq.

In secondo luogo, il progetto di SUAP in variante al PGT prevede un ampliamento dell'attuale area di deposito, per far fronte alle esigenze produttive dell'azienda relativamente allo stoccaggio dei pannelli coibentati di produzione. L'area di deposito richiesta, in variante al PGT, interessa un'area interna al comparto ATP/2 Via Stazione attualmente destinato a "Area di rete ecologica in compensazione ambientale" che secondo quanto riportato dal vigente PGT ammonta a mq 50.480. Il progetto di SUAP in variante, prevede la conversione di quest'area ambientale ad area di deposito per una superficie complessiva di 20.680 mq.

La superficie complessiva dell'Area di rete ecologica in compensazione ambientale interna all'Ambito ATP/2 viene pertanto ridotta a 29.800 mq. L'area rimarrà ad uso esclusivo della proprietà, non sono previsti utilizzi pubblici.



Estratto planivolumetrico generale del progetto SUAP in variante al PGT

Il progetto oggetto di istanza comporta pertanto una variante al Documento di Piano, ed in particolare una variante alla disciplina prevista per l'ambito di trasformazione ATP/2 Via Stazione. (si veda Tav.01 per una maggior dettaglio).

DISCIPLINA URBANISTICA ALLO STATO DI FATTO



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Superficie funzionale ambientale	Perimetro dell'ambito	Area produttiva esportazione
52.555 mq	Realizzata	Area per infrastrutture tecnologiche	Area produttiva in ampliamento fabbricabile
Superficie di copertura	Superficie scoperta in ampliamento ambientale	Vicolo di rete ecologica	Area scoperta in ampliamento per deposito
più 20%	53.488 mq	PLUS della Brugheria	Area di rete ecologica in compensazione ambientale
Superficie produttiva esportazione	Superficie produttiva in ampliamento fabbricabile	Superficie scoperta in ampliamento per deposito	Superficie funzionale ambientale
33.024 mq	17.363 mq	6.385 mq	680 mq

LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area produttiva esportazione	Area produttiva in ampliamento fabbricabile	Area scoperta in ampliamento per deposito	Area di rete ecologica in compensazione ambientale	PLUS della Brugheria	Contesto di riferimento	Classe di fattibilità geologica
-----------------------	------------------------------	---	---	--	----------------------	-------------------------	---------------------------------

LA DISCIPLINA URBANISTICA IN VARIANTE RICHIESTA CON PROCEDURA SUAP AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Destinazione funzionale prevalente = Produttiva - Area deposito
Superficie produttiva in ampliamento fabbricabile D1 = 140,86 mq
Superficie scoperta in ampliamento per depositi D3 = 20.680 mq
Area di rete ecologica in compensazione ambientale = 29.800 mq

registrano indici di urbanizzazione più elevati. L'intensità del consumo di suolo è ulteriormente evidenziata dall'indice del suolo utile netto, che presenta valori critici per tutta l'area di Como e della sua cintura (tavola 05.D1).

Il valore del suolo (tavola 05.D3), mediamente, non è elevato e assume uno specifico significato in rapporto alla sua rarità e al ruolo che svolge nella regolazione dei sistemi urbani e per la connessione degli elementi del sistema ambientale. In alcuni casi il suolo libero assume connotati prevalentemente periurbani. Le previsioni di consumo di suolo dei PGT sono perlopiù limitate a episodi di cucitura e completamento dei margini urbani (tavola 04.C2). Nella fascia intermedia dell'Ato, verso Milano, le previsioni assumono, in alcuni casi, dimensioni maggiori, determinando l'occlusione delle residue direttrici di connessione ambientale presenti. Tra le altre emerge la previsione di servizi sportivi e culturali sovracomunali contenuta nel PTCP e recepita dai PGT (nei Comuni di Villaguardia e Luisago).

Nell'area metropolitana di Como, lungo le direttrici della A9 e verso Varese, sono presenti significative potenzialità di recupero e rigenerazione urbana, rilevabili anche a scala Regionale (tavola 04.C3). Qui, dove i conflitti potenziali tra sistema insediativo e valori ambientali sono più alti, il livello di tutela ambientale delle aree libere della pianura è affidato ad alcuni PLIS e ai parchi regionali presenti lungo i confini esterni dell'Ato. Le pressioni e le aspettative di trasformazione delle aree potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi al completamento del tracciato Varese-Como-Lecco e del tracciato della Pedemontana, che di recente ha già connesso l'area all'aeroporto di Malpensa.

Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa e di un ulteriore consumo di suolo è quindi più forte. In questa condizione deve essere consistente anche la capacità di rispondere ai fabbisogni attraverso specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa.

Le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areale n° 4 – tavola 05.D4), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni). Nelle porzioni più dense, le previsioni di trasformazione, laddove necessarie per l'impossibilità di soddisfare i fabbisogni con il recupero del tessuto urbano, devono optare per consumi di suolo rapportati al solo soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di vigenza del DdP).

Gli elementi di potenziale rigenerazione dell'area già interessati da protocolli o accordi istituzionali (tavola 04.C3) partecipano, comunque, alla definizione del quadro di riferimento per la rigenerazione urbana di scala metropolitana.

La rigenerazione, utile a soddisfare la domanda di base (prevalentemente residenziale), potrebbe anche favorire l'insediamento di funzioni di rango superiore, sfruttando i maggiori gradi di accessibilità indotti dalle previsioni della programmazione strategica regionale (tavola 02.A7: completamento della Pedemontana Lombarda, da Lentate sul Seveso a Dalmine, realizzazione del collegamento Varese-Como-Lecco, potenziamento della linea ferroviaria Chiasso-Como-Seregno-Monza-Milano) e il ruolo di Como, polo di interesse regionale direttamente connesso alla Svizzera.

Anche la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'Ato, al ruolo di Como e della sua area metropolitana, con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per gli obiettivi di progetto territoriale degli Ato (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico e produttivo, ecc.) estesa anche agli altri centri di gravitazione presenti (Cantù, Fino Mornasco e Lomazzo a est dell'A9, Appiano Gentile, Olgiate Comasco e Lurate Caccivio a ovest dell'A9).

Le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale (Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, Parco della Valle del Lambro, Parco Spina Verde, SIC e ZPS), attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema della protezione e sistema insediativo (tavola 05.D2).

Negli altri settori territoriali, tra le direttrici a più forte conurbazione e nelle porzioni meridionale e occidentale dell'Ato, l'indice di suolo utile netto presenta valori superiori, che restituiscono una condizione generale di

minor consumo di suolo (tavola 05.D1). In queste porzioni è comunque diffuso l'insediamento di importanti attività produttive (manifatturiere e commerciali).

Qui le potenzialità di rigenerazione rilevabili alla scala regionale non sono elevate.

Nella fascia meridionale, verso il confine con la Città Metropolitana, dove le tutele ambientali sono meno intense e la disponibilità di aree libere più abbondante, il consumo di suolo previsto dai PGT assume dimensioni significative (tavole 04.C1 e 04.C2). Le pressioni e le aspettative di trasformazione della fascia meridionale potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi alla realizzazione alla recente apertura della Pedemontana nel tratto Busto Arsizio – Lentate S.S. e al successivo completamento fino a Dalmine.

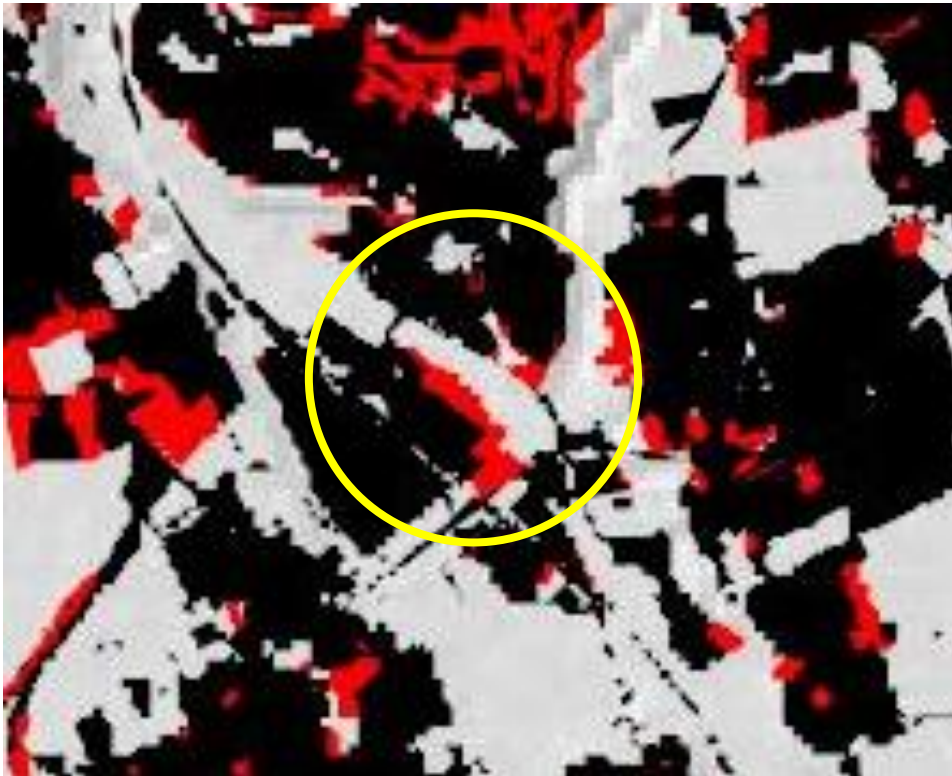
Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa e di un ulteriore consumo di suolo è quindi più forte. La riduzione del consumo di suolo deve, pertanto, essere finalizzata al consolidamento e alla tutela delle aree libere e le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione. Solo a fronte dell'impossibilità di attivare azioni di recupero e rigenerazione urbana, i consumi di suolo utili devono soddisfare unicamente i fabbisogni di breve periodo.

Nelle altre porzioni periferiche e nella fascia ovest le previsioni di trasformazione sono, invece, meno intense e perlopiù mirate alla cucitura del tessuto urbano di margine. Laddove non si possano attivare azioni di recupero e rigenerazione urbana, potranno, quindi, essere soddisfatti fabbisogni relativi ad archi temporali leggermente superiori.

La porzione dell'ATO attestata sulla direttrice della A9 è ricompresa nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011, corrispondente alle propaggini settentrionali dell'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale Consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale. Anche nel resto dell'ATO, ricompreso nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria, la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

Negli elaborati costituenti integrazioni al PTR l'ambito oggetto di istanza SUAP in variante al PGT, viene così identificato:

TAVOLA 04_C1 SUPERFICIE URBANIZZATA ED URBANIZZABILE



Superficie urbanizzata

Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)



Superficie urbanizzabile (rif. art. 2 l.r.31/14)

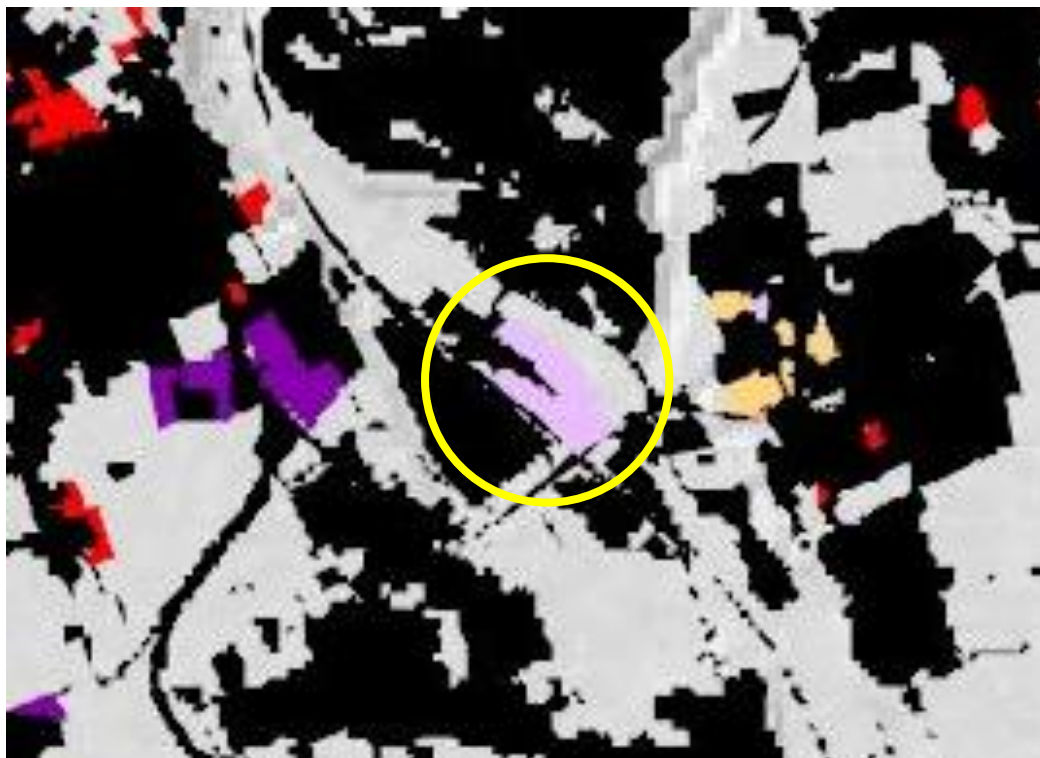
Terreni interessati da previsioni pubbliche o private dei PGT (rif.art. 2 l.r. 31/2014)





Parti delle previsioni dei PGT escluse dal calcolo della superficie urbanizzabile

Non rientrano nel calcolo della superficie urbanizzabile le aree verdi con una superficie > 5.000 m2 individuate nel Piano dei servizi e le porzioni degli ambiti di trasformazione dei PGT che ricadono negli ambiti agricoli strategici dei PTCP



TAVOLA 04_C2 CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE




Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali del Documento di Piano dei PGT (rif. previsioni al 31/08/2016)

-  Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata
-  Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata

Ambiti di trasformazione destinati prevalentemente ad altre funzioni urbane del Documento di Piano dei PGT (rif. previsioni al 31/08/2016)

-  Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata
-  Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata

 Superficie urbanizzata

Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)

Da quanto emerge dagli elaborati di piano del PTR, ne consegue che l'ambito oggetto di istanza SUAP ex art.8 DPR 160/2010 localizzato all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATP/2 sia da considerare ai sensi della definizione di cui all'articolo 2 della L.r. 31/2014 quale SUPERFICIE URBANIZZABILE, ed in particolare quale AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUPERFICIE URBANIZZATA. Non prevede pertanto riduzione della superficie agricola.

4. Compatibilità con le disposizioni previste dalla L.r. 31 del 28 novembre 2014

La legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a limitare il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate.

Queste disposizioni modificano in più punti la Legge per il governo del territorio, l.r. n. 12 del 2005, prevedendo l'adeguamento alle nuove "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale: Piano Territoriale Regionale, Piani Territoriali delle Province e della Città Metropolitana, Piani di Governo del Territorio.

Sul presupposto che il suolo è risorsa non rinnovabile, l'obiettivo prioritario di riduzione del consumo di suolo si concretizza nell'orientare le attività di trasformazioni urbanistico-edilizie non più verso le aree libere ma operando sulle aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare.

Con la legge regionale n. 16 del 26 maggio 2017 sono state introdotte modifiche all'articolo 5 (Norma transitoria) della legge regionale n. 31 del 2014.

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 costituisce il primo indispensabile adempimento per l'attuazione della nuova legge.

A completamento dell'attuazione della legge regionale n. 31 del 2014 dovranno inoltre intervenire, a seguito dell'approvazione dell'Integrazione del PTR, rispettivamente gli adeguamenti dei piani delle Province e della Città metropolitana (PTCP, PTM) e, successivamente, gli adeguamenti dei piani dei Comuni (PGT).

Con d.c.r. n. 1523 del 23 maggio 2017 il Consiglio regionale ha adottato l'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31 del 2014 sul consumo di suolo. La conclusione del percorso di approvazione delle integrazioni del PTR era previsto per il 31 dicembre 2017. Al momento non sono disponibili i documenti relativi al PTR integrato e approvato, pertanto per la verifica di compatibilità verranno utilizzati gli elaborati del piano adottato.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 5 della L.r. 31/2014:

3. Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e del Piano Territoriale Metropolitano, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni, in occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i PGT alle disposizioni della presente legge.
4. 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, i comuni **possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi**

dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

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 consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo:

In particolare si intende bilancio ecologico del suolo:

Art. 2

(Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

- d) **bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola (i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;) che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile (i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate) che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;**

Sulla base delle disposizioni legislative sopra riportate, si evidenzia che:

- L'istanza di SUAP relativa all'Ambito di Trasformazione ATP/2 Via Stazione si **inserisce all'interno del periodo transitorio di adeguamento degli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale a seguito dell'entrata in vigore della L.r. 31/2014;**
- In conformità a quanto stabilito dalla L.r. 31/2014, l'istanza di SUAP relativa all'Ambito di Trasformazione ATP/2 si costituisce come **variante parziale al Documento di Piano;**
- Allo stato di fatto **l'area oggetto di istanza SUAP** e relativa all'Ambito di Trasformazione ATP/2 Via Stazione secondo quanto riportato all'interno del vigente PTR adeguato è **classificabile quale Superficie Urbanizzabile**, in quanto ricompresa in un ambito sottoposto a previsioni private di trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche in parte già attuate, come evidenziato dagli elaborati del PTR sopra riportati.;
- L'istanza di SUAP relativa all'Ambito di trasformazione ATP/2 **non comporta la riduzione di superficie agricola qualificata** dallo strumento urbanistico per funzioni agro - silvo - pastorali;
- Considerando che il bilancio ecologico della variante parziale al Documento di Piano, porta ad un **Bilancio Ecologico pari a zero**, inteso come "la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e

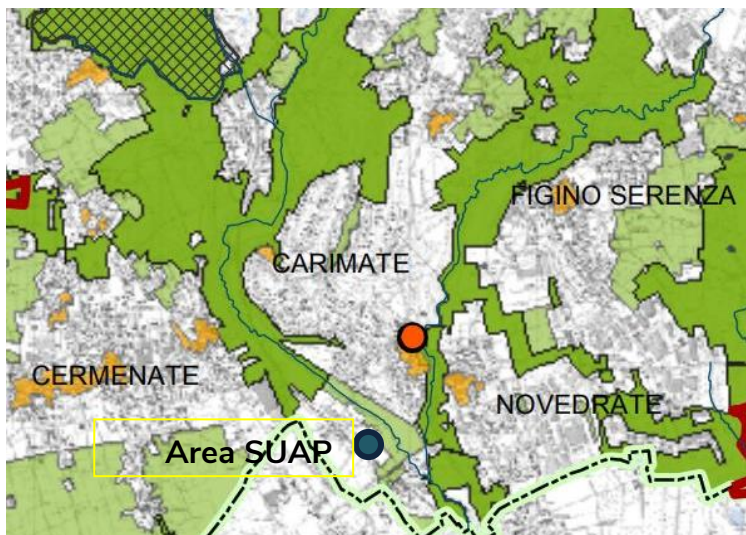
che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola”, di conseguenza il consumo di suolo generato dalla variante è pari a zero;

Per i motivi sopra esposti si ritiene pertanto che non sussistano condizioni di incompatibilità tra la variante parziale al Documento di Piano proposta tramite istanza SUAP ex art. 8 DPR 160/2010 e le disposizioni contenute all'interno della L.r. 31/2014 e s.m.i.

5. Compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Como

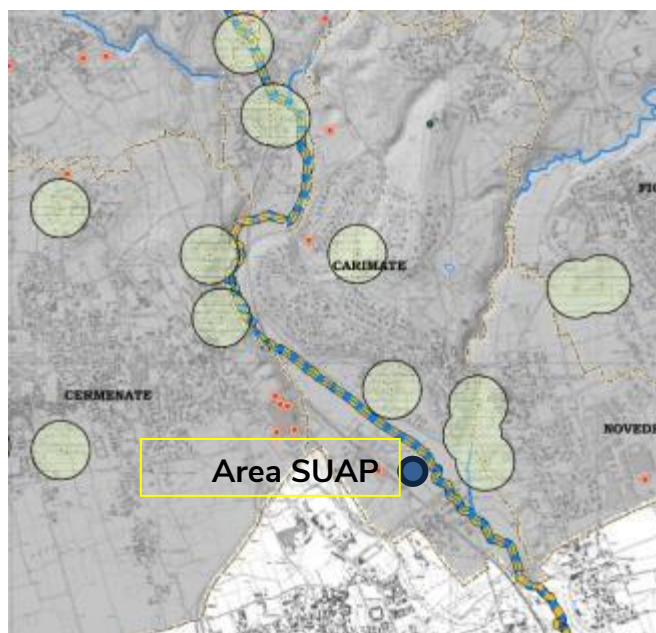
Si riporta di seguito una sintesi degli elementi emersi dall'analisi delle tavole del PTCP utili ai fini della caratterizzazione degli ambiti oggetto dell'istanza SUAP in Variante al PGT, dell'identificazione di eventuali criticità e potenzialità e della valutazione della coerenza del progetto con il PTCP della Provincia di Como.

Sintesi del paesaggio



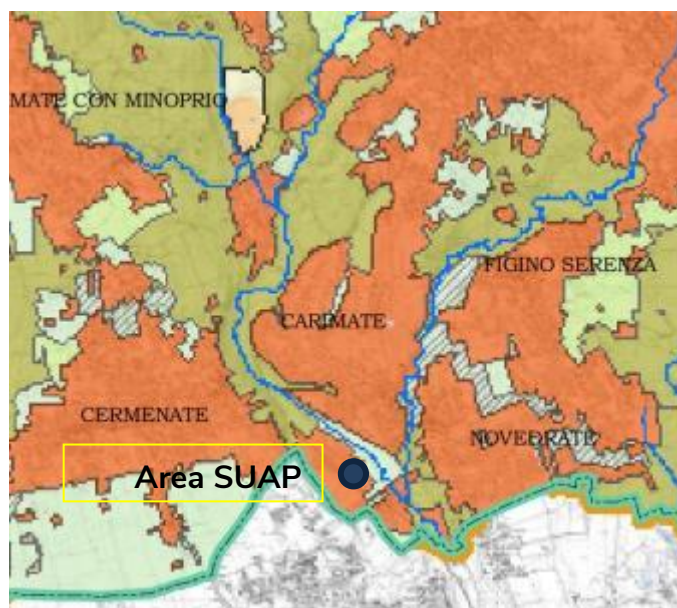
● L'ambito di intervento coinvolge un'area classificata quale zone tampone di secondo livello della Rete Ecologica provinciale

Difesa del suolo



● L'ambito ricade all'interno di un ambito già urbanizzato. Non sussistono interazioni con il sistema della difesa del suolo.

Rete Ecologica Provinciale



● L'ambito di intervento coinvolge un'area classificata quale zone tampone di secondo livello della Rete Ecologica provinciale

Da quanto emerge dagli elaborati del vigente PTCP della Provincia di Como, il progetto **comporta una riduzione della Zona Tampone di secondo livello della REP per una superficie complessiva di 20.680 mq.** Per tale motivo, ai sensi dell'articolo 38 delle NTA del PTCP viene effettuata **una verifica rispetto alla superficie ammissibile alle espansioni per il Comune di Carimate, secondo quanto previsto dall'articolo 38 delle NTA del PTCP**, partendo da quanto dichiarato all'interno degli elaborati del vigente Piano di Governo del Territorio, di cui si riportano di seguito degli estratti.

a) DOCUMENTO DI PIANO – APPROVATO CON DCC 45 DEL 05/10/2013 – PUBBLICATO BURL N.7 DEL 12/02/2014

Estratto dell'elaborato "DP.r Relazione Illustrativa del DP"

9. SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA IN RELAZIONE AL CONSUMO DEL SUOLO NON URBANIZZATO

Ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale viene qui illustrata la verifica della soglia di *sostenibilità insediativa*. Il parametro che permette di misurare, in rapporto al contesto territoriale di riferimento ed alla consistenza del tessuto edificato attuale, la capacità di espansione e di "consumo" di suolo ammissibile è definito come Indice del Consumo del suolo che, nello specifico caso del Comune di Carimate, come verificato nei calcoli che seguono, corrisponde alla **Classe E** dell'Ambito Territoriale.

S.T. (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE (fonte: ISTAT)	mq	5.210.000
A.U. (mq)	AREA URBANIZZATA	mq	3.326.687
I.C.S.	INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (rapporto % di A.U. rispetto S.T)	%	63,85
Classe I.C.S.	CARIMATE APPARTIENE ALL'AMBITO N. 7 CANTURINO E MARIANESE		E
L.A.E. (%)	LIMITE % AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (% di A.U.)	%	1,00%
L.A.E. (mq)	SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (A.U. x L.A.E.)	mq	33.267
I.Ad. (mq)	INCREMENTO MASSIMO ADDIZIONALE DELLE ESPANSIONI (derivante dall'applicazione dei criteri premiali - art. 40 delle NTA - 0,71% di A.U.)	mq	23.620
SUPERFICIE AMMISSIBILE TOTALE (S.A.E. = L.A.E. mq + I.A.D. mq)		mq	56.887

Ambito territoriale	Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)				
	A	B	C	D	E
1 Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2 Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3 Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4 Triangolo Lariano	0-10%	10-17,5%	17,5-25%	25-40%	40-100%
5 Como e area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6 Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7 Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8 Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)					
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
	+ I.Ad. (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.)				

Fonte NTA del PTCP

Da quanto emerge dal Documento di Piano il **Limite ammissibile delle Espansioni è pari a 33.267 mq** e considerando l'incremento massimo addizionale delle espansioni derivante dall'applicazione dei criteri premiali (art.40 NTA PTCP) si verifica che la **Superficie Ammissibile Totale per il Comune di Carimate è pari a 56.887 mq**. Il consumo di suolo del PGT approvato nel 2013 è pari a zero.

b) DOCUMENTO DI PIANO – APPROVATO CON DCC 4 DEL 18/02/2015 – PUBBLICATO BURL N.16 DEL 15/04/2015

Da quanto emerge dalla Variante PGT approvata con DCC 4 del 18/02/2015, Pubblicata con BURL n.16 del 15/04/2015, a seguito della previsione di un nuovo ambito di trasformazione commerciale denominato ATC/1 è stato generato per il comune di Carimate un consumo di suolo pari a 12.200 mq. Il Limite Ammissibile delle Espansioni si è pertanto ridotto a 21.067 mq. Invariato invece il criterio premiale che consente un incremento massimo addizionale delle espansioni pari a 23.620 mq, disponibile per il Comune di Carimate a partire dalla prima variante PGT (Art. 7 - Regolamenti di applicazione dei Criteri Premiali).

In applicazione dell'articolo 38 comma 6 delle NTA del vigente PTCP le superfici delle nuove espansioni insediative per le aree produttive possono essere computate secondo i seguenti criteri:

“a) nella misura del 20% della loro superficie territoriale nel caso di espansioni in ampliamento di aree produttive esistenti aventi superficie territoriale non inferiore al 50% della nuova area di espansione;

b) nella misura dell'80% della loro superficie territoriale negli altri casi”

Il computo delle superfici delle nuove espansioni insediative nel caso in oggetto viene pertanto quantificato in misura del 80% della loro superficie territoriale: (80% di 20.680 mq = 16.544 mq)

Superficie Ammissibile Totale (S.A.E):	56.887 mq
Consumo di suolo nel PGT del 2013:	0 mq
Consumo di suolo nella variante PGT vigente:	12.200 mq
Consumo di suolo residuo ammesso:	44.687 mq
Superficie territoriale di espansione:	16.544 mq < 44.687 mq
Consumo di suolo ammissibile residuo:	28.143 mq