

# Comune di Arsago Seprio

Provincia di Varese



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

Piano delle Regole e Piano dei Servizi  
Variante 2017

# Relazione di Variante

25 ottobre 2017

## INDICE

---

1. Premessa	pag.	1
2. Variante normativa per il Piano delle Regole	pag.	1
3. Variante normativa per il Piano dei Servizi	pag.	2

---

PGT - Variante 2016 - Gruppo di lavoro

Pianificazione urbanistica: Marco Engel con Massimo Bianchi

Comune di Arsago Seprio: Maurizio Lanaro

---

Variante elaborata a partire dal PGT 2012 - Gruppo di lavoro Arch. Marco Engel, Arch. Giampiero Spinelli con Pian. Laura Bossi, Pian. Fabrizio Calloni e Arch. Sarah Marinaro
---

## 1. Premessa

A 5 anni dall'entrata in vigore del PGT si rende opportuno e necessario l'aggiornamento dei testi normativi per adeguarli alle innovazioni nel frattempo intervenute nella legislazione nazionale e regionale e per introdurre gli adeguamenti suggeriti dall'esperienza maturata nel corso della gestione del piano.

**Rimangono intatti gli obiettivi generali e specifici del PGT vigente e le azioni indicate dal piano stesso per conseguirli.**

Le innovazioni riguardano esclusivamente i testi normativi sia del Piano delle Regole che del Piano dei Servizi, mentre la cartografia rimane immutata.

Di seguito sono descritte le principali modifiche introdotte e le relative motivazioni.

## 2. Variante normativa per il Piano delle Regole

La variante consiste in un generale riordino del testo normativo ma introduce anche alcune innovazioni in accoglimento di proposte formulate da cittadini e associazioni all'avvio del procedimento e di richieste degli Uffici Comunali volte a migliorare la chiarezza del testo ed a rimuovere le disposizioni che hanno intralciato la corretta attuazione del piano.

### 2.1 Varianti innovative

2.1.1	<u>Inserimento di specifiche nella definizione della SLP - Superficie Lorda di Pavimento</u> Ad ulteriore specifica della definizione di Superficie Lorda di Pavimento il testo normativo viene integrato introducendo, "salve le disposizioni delle leggi nazionali e regionali in materia di risparmio energetico". Tra le esclusioni dal calcolo della SLP vengono precisati i punti b), c), d) ed e) del punto 3.3.1. Vengono dettate nuove norme per le tettoie destinate alle lavorazioni e allo stoccaggio di merci e mezzi di lavoro e materiali per quanto concerne gli insediamenti industriali e commerciali (art.3.3.2). Infine viene aggiunto un nuovo comma (3.3.5) riguardante le modalità di calcolo della SLP nelle strutture alberghiere in applicazione delle disposizioni della LR 7/2017, art. 2, comma 8.	art. 3.3 3.3.1 3.3.2 3.3.5
2.1.2	<u>Parametro H1-Altezza del fronte</u> Nelle modalità di calcolo del parametro H1 viene cancellato il riferimento al numero massimo di piani fuori terra per gli edifici residenziali. Viene introdotto l'articolo 3.7.2 H2 -Altezza massima dei fabbricati, al fine di specificare meglio le modalità di calcolo dell'altezza. L'altezza massima viene disciplinata per tutte le zone edificabili del Piano delle Regole.	art. 3.7.1 3.7.2
2.1.3	<u>Distanza minima tra i fabbricati</u> Viene modificato il metodo per il calcolo delle distanze tra i fabbricati introducendo il criterio ortogonale. Sono introdotte specifiche inerenti i fabbricati accessori, la cui edificazione a confine può risultare fonte di contenzioso. Viene specificato ulteriormente il criterio di individuazione di detti fabbricati, per i quali non sono da verificare le distanze minime.	art. 3.8.2
2.1.4	<u>Destinazioni d'uso</u> Le differenti destinazione d'uso vengono espressamente riferite a quanto disposto all'art. 23ter del DPR 380/2001.	art. 4

2.1.5	<u>Aree di pertinenza</u> Viene introdotto l'obbligo di produrre in bozza l'atto con il quale si costituisce il vincolo di asservimento alla presentazione della documentazione per il rilascio del titolo abilitativo, demandando la formalizzazione ed il deposito definitivo dell'atto prima della fine dei lavori.	art. 5.4
2.1.6	<u>Parcheggi di pertinenza</u> La disciplina viene modificata al fine di garantire un più agevole insediamento delle attività commerciali di vicinato. Inoltre vengono meglio definite le modalità di reperimento degli spazi destinati a parcheggio pertinenziale (6.4). Infine vengono introdotte precisazioni circa la facoltà di realizzare i box sul confine dei lotti di pertinenza (6.5).	artt. 6.3 6.4 6.5
2.1.7	<u>Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato</u> La disciplina del permesso di costruire convenzionato viene ricondotta a quanto previsto dalla legislazione vigente.	art. 8.2
2.1.8	<u>Tutela dell'ambiente e risparmio energetico</u> Viene espressamente stabilito che il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solamente a seguito della certificazione dell'avvenuta bonifica, ove necessaria.	art. 9.2
2.1.9	<u>Costruzioni in aderenza</u> La norma sull'edificazione in aderenza, già contenuta in altra parte del testo, viene sostituita con una disposizione volta a disciplinare le "Casette" da giardino.	art. 13.8
2.1.10	<u>Capacità edificatoria</u> Vengono inseriti gli indici e parametri di zona per quanto concerne le nuove edificazioni.	art. 14.4
2.1.11	<u>Interventi sugli edifici residenziali esistenti</u> Viene introdotta la disciplina di intervento per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree D, limitandone il grado di operatività sino alla "ristrutturazione edilizia", con ampliamento sino al 20% della SLP, da realizzare una sola volta per una superficie non superiore a 50 mq.	art. 19.7

## 2.2 Perfezionamenti e chiarimenti

Riguardano quasi l'intero testo normativo e sono rivolte a risolvere dubbi interpretativi e, in taluni casi, a rimuovere errori materiali riscontrati nel corso della gestione.

Le correzioni e le modifiche introdotte sono evidenziate nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione (elaborazione RP05 con individuazione delle varianti).

Di seguito sono elencati gli articoli oggetto di variazione, compresi gli articoli variati a seguito delle innovazioni descritte al capitolo precedente: 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 29, 31.

## 3. Variante normativa per il Piano dei Servizi

Analogamente al Piano delle Regole, anche alla disciplina del Piano dei Servizi risulta opportuno apportare aggiornamenti e precisazioni finalizzati ad una più sicura interpretazione e gestione del testo.

Le modifiche riguardano:

3.1	<u>Attività accessorie ai servizi pubblici</u> Viene introdotta la facoltà di insediare attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi all'interno delle aree e delle strutture dei servizi pubblici	art. 2.3
3.2	<u>Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune</u> Viene esplicitata l'obbligatorietà della verifica del fabbisogno di spazi per parcheggi pertinenziali e pubblici e le modalità del loro reperimento.	art. 3

	<u>Dotazione di aree per parcheggio pubblico</u>	
	Viene specificato che nella superficie convenzionale dei parcheggi rientrano anche gli spazi di accesso e manovra.	art. 12
3.3	<u>Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici</u>	
	Viene introdotto un chiarimento sulla rapporto fra la dotazione di servizi che sarebbe dovuta per la nuova destinazione d'uso e la dotazione relativa alla destinazione in atto che viene variata.	art. 13