



COPIA

COMUNE DI ALBAVILLA

Provincia di Como

Reg. 321 Pubblicazione**ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI
DEL CONSIGLIO COMUNALE****Numero 15 Del 15-06-2013****Oggetto:****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELLA LR 12/2005**

L'anno **duemilatredici** addì **quindici** del mese di **giugno** con inizio alle ore **09:15**, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale.

Sono presenti i signori:

DE LORENZO CRISTINA	A	ARRIGHI MARCO	A
CAIROLI CARLO	P	PORTA ROBERTO	P
PARRAVICINI GABRIELE	P	MUSCIONICO GIULIANO	P
TAFUNI CARLO	P	PONTIGGIA GIACOMO	P
BERETTA MICHELE	P	ANZANI FRANCA	P
CIVATI ELIO	P	MOLTENI MARCELLO	P
BARTESAGHI ANGELA	P	FERRUCCI GIOVANNI	P
BALLABIO ROBERTO	P	BINDA STEFANO	A

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 3.

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE, Dott.ssa **ELENA BELLO**, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. ROBERTO PORTA assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELLA LR 12/2005

ASSESSORE BERETTA

Iniziamo l'iter di approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Albavilla. Sapete benissimo che la legge prevede l'approvazione di questo atto. L'iter è partito già diversi anni fa con la richiesta di osservazioni, con la valutazione di impatto ambientale, con le conferenze di VAS, con la delibera di Consiglio Comunale di adozione che abbiamo approvato nel mese di dicembre scorso. Sono appena scaduti i termini, come prevede la legge, per la presentazione di osservazioni, da parte di cittadini, associazioni, enti del territorio e non, al Piano di Governo del Territorio così come adottato dal Consiglio Comunale. Quest'oggi la legge prevede l'esame di ogni singola osservazione, il pronunciamento del Consiglio Comunale e l'approvazione finale del Piano di Governo.

Tra le osservazioni e pareri sono stati richiesti i pareri a Regione Lombardia, in quanto il territorio comunale è interessato da un'opera strategica a livello regionale. E' stato poi richiesto il parere di conformità al Piano di Coordinamento Provinciale alla Provincia di Como, un parere ambientale ad ARPA e un parere in merito agli aspetti di tutela igienico-sanitaria all'ASL. Su queste richieste la Provincia di Como non si è espressa, non formalizzando un parere particolare; questo, in realtà, è un parere implicito perché la non espressione implica un parere favorevole sugli indirizzi che sono stati portati avanti in fase di adozione e quindi, tacitamente, la conferma di quello che è stato fatto. Anche perché, ripeto, la Valutazione Ambientale era stata portata avanti in prima persona dagli uffici provinciali. Pertanto la Provincia ha già avuto modo di verificare la compatibilità con il proprio Piano di Coordinamento.

Un parere invece un po' più articolato è venuto da Regione Lombardia, la quale ci ha dato, in sede di osservazioni, alcuni suggerimenti e pareri che sostanzialmente vanno nella direzione che il Consiglio Comunale aveva già preso in sede di adozione. Regione Lombardia sottolinea ancora di più la necessità di salvaguardare il consumo del suolo; ci fa quasi presente come nel nostro PGT la linea di indirizzo e di salvaguardia avrebbe potuto essere ancora più spinta, nel senso che loro considerano il tessuto consolidato quello già edificato di fatto, più che quello che noi abbiamo considerato come tessuto consolidato, cioè quello derivante dal PRG vigente. Quindi i lotti non ancora edificati, seppur inseriti come aree edificabili nel PRG vigente, per Regione Lombardia si sarebbero dovuti considerare fuori dal tessuto consolidato. Secondo noi si tratta comunque di un dimensionamento sul piano generale non così importante.

Altro suggerimenti che invece ci siamo sentiti di accogliere, perché raccoglie gli indirizzi generali che abbiamo scelto di portare avanti in questo Piano, è l'individuazione precisa di una rete ecologica comunale. Sostanzialmente il Comune di Albavilla recepisce quelle che sono le pianificazioni territoriali sovraordinate, quindi abbiamo inserito nella rete ecologica comunale quei vincoli e quelle pianificazioni che comunque derivano da enti di tipo superiore. Si è scelto quindi di mantenere la rete ecologica provinciale, i vincoli che derivano dal Parco della Valle del Lambro e la proposta di piano di indirizzo forestale predisposta dalla Comunità Montana.

L'inserimento della rete ecologica comunale nel Piano di Governo recepisce questo parere di Regione Lombardia, dando un indirizzo che poi l'amministrazione e l'ufficio hanno preso come riferimento nella valutazione delle singole osservazioni. Le osservazioni sono state pertanto valutate tenendo conto della rete ecologica comunale; per cui eventuali richieste di inserimento di nuove edificazioni e nuovo consumo del suolo nella rete ecologica comunale sono state considerate non percorribili.

Sono inoltre pervenute molte richieste sia di privati cittadini, per gli ambiti di carattere residenziale, sia da parte di costruttori ed imprenditori, per quanto riguarda le zone industriali, al fine di assegnare degli incrementi volumetrici. Preso atto di tutte queste richieste, si è deciso di dare la possibilità di ampliamenti abbastanza uniformi sul territorio sia per la parte abitativa sia per gli ambiti produttivi, che in una prima fase erano rimasti obbligati al vincolo di sagoma. Si è deciso, visto il particolare momento di crisi economica, le difficoltà delle aziende e tutto quello che stiamo vivendo, di consentire per la gran parte di queste aree produttive soggette a trasformazione, nonostante che l'indirizzo di base rimanga quello di un uso residenziale, di dare la possibilità di ampliamento fino al 15% della superficie lorda di pavimento anche alle attività produttive già insediate in queste aree.

La filosofia generale è quella di limitare il consumo di suolo e mantenere le reti ecologiche così come individuate, dando la possibilità di sopperire a esigenze particolari, di singoli privati e di aziende, di poter ampliare e soddisfare esigenze di carattere personale.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Un altro indirizzo generale che si è assunto nella valutazione delle osservazioni è stato quello di valutare positivamente tutte le richieste che vedevano particolari situazioni di variazioni in negativo rispetto a quello che era il Piano Regolatore vigente. In alcuni casi, alcune aree che erano state classificate come edificabili, sia industriali che residenziali, nel PRG del 2004, in fase di adozione, sono state stralciate per mancanza di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire o di una chiara volontà di edificare. A seguito della presentazione di osservazioni tendenti a ripristinare la possibilità edificatoria assegnata dal Piano Regolatore vigente, si è deciso di accogliere questo tipo di osservazioni.

Alcune scelte di carattere prettamente politico-amministrativo e di indirizzo sono state mantenute perché ci sembravano fondamentali per il Piano. Tra le cose un po' tecniche segnalò la modifica del calcolo dell'altezza degli edifici, mentre è rimasto, perché ci sembrava irrinunciabile, il calcolo del volume. Il calcolo dell'altezza legato al calcolo del volume come vuoto per pieno poteva dare adito a qualche difficoltà di individuazione precisa dell'altezza di un edificio; infatti fare il calcolo preciso del volume, quindi ricavare l'altezza dividendo il volume per la superficie di base, poteva dare adito a difficoltà da parte degli uffici e da parte dei tecnici. Pertanto per quanto riguarda l'altezza, si è deciso di ripristinare quello che era previsto nel Piano Regolatore vigente.

Queste sono, in qualche modo, le linee di indirizzo che sono state date all'ufficio per la stesura delle controdeduzioni alle osservazioni.

PRESIDENTE PORTA

Prima di proseguire nella discussione passiamo alla lettura della normativa.

SEGRETARIO GENERALE

Volevo ricordare che l'art. 78, comma 2 del D.LGS. 267/2000 impone l'obbligo per i consiglieri comunali di astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di deliberazioni riguardanti interessi propri o di loro parenti e affini sino al quarto grado e che tale obbligo non si applica ai provvedimenti normativi di carattere generale, quali piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado. Pertanto, i Consiglieri comunali per i quali dovessero sussistere ipotesi di incompatibilità, ai sensi di tale normativa e in relazione alla votazione delle osservazioni presentate, sono tenuti a dichiararlo e ad allontanarsi dall'aula.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Un chiarimento per cortesia. Quindi le osservazioni di carattere generale possono essere discusse e votate anche da noi?

PRESIDENTE PORTA

Se sono tipo sull'altezza, il volume e queste cose qua sono ovviamente di carattere generale, di conseguenza, sì.

Io tanto passo la parola all'ing. Bargna.

ING. BARGNA

Io inizierei dalle osservazioni e pareri di Regione ed ARPA, così come nella proposta di delibera Vi leggo la sintesi dell'osservazione, composta essenzialmente da 6 punti.

ARPA chiedeva di acquisire preventivamente all'approvazione il parere favorevole degli enti gestori dei servizi di depurazione e gestore servizio acquedotto attinenti alla proposta di piano. Richiamava le osservazioni già fatte rispetto alle zone isolate già presentate in fase di adozione del PGT e ribadiva la necessità di indicare le aree di salvaguardia delle capitazioni. ARPA ricordava inoltre che l'ambito di trasformazione n. 3 di Via Della Busa risultava collocato in parte in zona geologica di grado 4, dove doveva essere esclusa ogni nuova edificazione, e suggeriva di riportare nelle schede degli ambiti gli approfondimenti necessari per edificare nelle classi geologiche 2, 3 e 4. Inoltre ribadiva l'osservazione, già fatta in fase di adozione, rispetto all'inquinamento acustico. In particolare, chiedeva di verificare la coerenza fra il piano di zonizzazione acustica approvato e il documento di piano che era stato adottato e chiedeva di verificare la scelta di posizionare l'Ambito di Trasformazione produttiva 1, in via Milano, e l'Ambito di Trasformazione n. 3, quello di via della Busa, e la scelta di permettere nell'Ambito di Trasformazione di via della Busa e quella di via AI Ronchi l'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Richiamava infine l'osservazione per l'ATR4 di Via Ai Ronchi, sito nell'area nel Parco della

Valle del Lambro, ribadendo come fosse necessario ottenere dall'ente gestore dell'area protetta il parere di competenza.

La proposta dell'ufficio è di accogliere parzialmente l'osservazione.

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri degli enti gestori dei servizi depurazione e dell'acquedotto, si conferma la richiesta e l'ottenimento dei pareri in sede di riunione con le medesime società. Si fa presente che, successivamente alla stesura delle controdeduzioni, i pareri favorevoli degli enti sono arrivati per iscritto e sono stati protocollati. Si ricorda però, come già detto, che il PGT adottato comporta non solo la conferma alle previsioni del PRG vigente, ma persino la diminuzione delle aree soggette ad edificazione, quindi è comunque una scelta migliorativa.

Per quanto concerne l'ambito di recupero ambientale della salute, per cui avevano fatto l'osservazione sulla fognatura, confermiamo il rispetto delle prescrizioni in fase di attuazione dell'ambito. Lo stesso per quanto concerne le aree di salvaguardia delle capitazioni: confermiamo che le aree di salvaguardia erano già state individuate nel PGT adottato come zone di rispetto, quindi è già stata posizionata una fascia di salvaguardia. Per quanto riguarda l'inserimento delle classi geologiche negli ambiti, confermiamo il rispetto della normativa e riteniamo comunque ridondate riportare nelle schede del Documento di Piano tutta la normativa, in quanto nel PGT comunque ci sono già le NTA dello studio geologico.

Per quanto riguardava l'inquinamento acustico confermiamo che il piano di zonizzazione acustica è conforme al documento di piano adottato per quanto riguarda le destinazioni compatibili. Inoltre, già in fase di adozione, avevamo escluso alcune attività, tra cui quelle di intrattenimento, dagli ambiti ATR3 e ATR4.

Infine, per quanto concerne il parere del Parco Valle del Lambro, confermiamo la recezione, da parte del Parco regionale, del parere favorevole di compatibilità con il Piano territoriale di Coordinamento per quanto riguarda la fascia di territorio posta al di sotto di via Milano. Quindi la proposta è di accoglimento parziale con queste motivazioni.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono interventi su questa? Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Il secondo è il parere di **Regione Lombardia**, Direzione generale difesa del suolo, pianificazione e programmazione di bacino. Questo parere è stato richiesto perché l'osservazione n. 3, quella del sig. Bassotto, chiedeva una modifica dello studio geologico. Il nostro studio era già conforme a quanto previsto dalla Legge Regionale. Regione Lombardia ci ha chiesto, per modificare lo studio geologico, di richiedere un parere su queste modifiche.

La proposta dell'ufficio è di accogliere l'osservazione.

La proposta di ripermetrazione dell'area di dissesto PAI, presentata appunto come osservazione dal sig. Bassotto in data 15 febbraio, è stata ritenuta conforme ai criteri di attuazione della Legge Regionale 12/2005. Le risultanze dello studio di dettaglio devono essere recepite all'interno dello studio generale prima dell'approvazione. Si chiede poi che in sede di approvazione del PGT, lo studio geologico, completo sia della parte analitica sia della dichiarazione sostitutiva, venga inserito tra gli atti generali del Piano di Governo. La proposta comunque è quella di accogliere l'osservazione e quindi, in caso di votazione favorevole dell'osservazione n.3, le modifiche introdotte dallo studio di dettaglio verranno recepite all'interno dello studio geologico. Successivamente si darà incarico al geologo di modificare la carta della fattibilità, in modo da accogliere l'osservazione ed inserire le modifiche nel documento approvato. Per quanto riguarda l'inserimento della parte analitica, provvederemo al momento della delibera ad inserire anche la parte di studio di analisi, quindi tutte le cartografie e non solo gli elaborati modificati, tra i documenti costituenti il PGT.

PRESIDENTE PORTA

Grazie. Ci sono interventi? Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Il parere di **Regione Lombardia**, ufficio Pianificazione territoriale, è stato riassunto in diversi punti. La Regione chiedeva di verificare gli obiettivi del piano rispetto agli obiettivi proposti dal piano territoriale regionale, almeno per il sistema territoriale al quale il Comune riteneva di appartenere

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

prioritariamente, indicando le risposdenze delle linee programmatiche del PGT agli obiettivi del sistema territoriale di riferimento nel piano territoriale regionale e soprattutto le modalità con cui si prevedeva la loro attuazione. Chiedeva inoltre di definire con maggior precisione gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del piano, valutando in maniera contestuale tutte le possibili potenzialità edificatorie generate dal piano sia per i settori produttivi che commerciali. Chiedeva, al punto 3, di verificare attentamente che le esigenze di trasformazione espresse dal piano fossero poi in linea con le dinamiche reali di fabbisogno della popolazione. Al punto 4 suggeriva di introdurre uno strumento normativo per definire i criteri di priorità degli ambiti di trasformazione al fine di evitare la realizzazione di edifici non indispensabili e di contenere il consumo di suolo. Al punto 5 suggeriva di inserire, nel sistema di monitoraggio, un parametro atto a rappresentare il grado di attuazione delle previsioni di piano, al fine di supportare gli obiettivi del piano territoriale regionale inerenti la minimizzazione del consumo del suolo. Il punto 6 segnalava come la localizzazione degli ambiti di trasformazione n. 3 e 4, quindi di Via Della Busa e di Via Dei Ronchi, nei pressi di alcuni nuclei di antica formazione, non risultava coerente con la volontà di mantenere l'equilibrio tra il costruito e il non costruito e con alcune indicazioni regionali che sottolineano l'importanza di tutelare i centri storici. Regione Lombardia ha inoltre segnalato che mancava un vero progetto, ai sensi della DGR 999/2010, di rete ecologica comunale. Ha chiesto inoltre di rendere coerenti le indicazioni di piano in materia di compensazione ed incentivazione alla normativa vigente. Al punto n. 9, ha riportato il parere di Regione Lombardia – Direzione generale Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo – Tutela e valorizzazione del territorio – Pianificazione e programmazione di bacino e locale, già trasmesso in data 19/04/2013, prot. n. 3534, in merito alla componente geologica comunale. Ha infine prescritto di recepire i tracciati dell'autostrada regionale VA-CO-LC e della bretella di collegamento della ex SS 639 con la ex SS 342 anche negli elaborati grafici e disciplinari del nuovo strumento urbanistico, escludendo la possibilità di accesso diretto da/per la ex SS 639 nell'ambito di trasformazione "ATR1 – Via Fontana".

L'osservazione è stata parzialmente accolta.

Per quanto riguarda la verifica degli obiettivi proposti dal piano territoriale, abbiamo inserito un apposito paragrafo nel Documento di Piano. Per quanto riguarda la miglior definizione degli obiettivi quantitativi riteniamo che la scelta dell'amministrazione di non inserire nel PGT alcun nuovo Ambito di Trasformazione sia stata fatta considerando come consumo di suolo l'utilizzo dei terreni esterni al tessuto consolidato urbano, considerazione fra l'altro condivisa dagli uffici provinciali. Per quanto riguarda la rispondenza tra le esigenze di trasformazione espresse dal piano ed il reale fabbisogno della popolazione, facciamo riferimento al Documento di Piano, dove si verifica la sostenibilità insediativa. Per quanto riguarda la richiesta di introdurre un nuovo strumento normativo per definire le priorità degli Ambiti di Trasformazione, lo riteniamo uno strumento eccessivo per la gestione delle trasformazioni previste, visto l'esiguo numero di ambiti di trasformazione, solo 4, individuati. Per quanto concerne l'introduzione, nel sistema di monitoraggio, di un parametro per rappresentare il grado di attuazione degli obiettivi del PTR, riteniamo che sia già sufficiente, all'interno del sistema di monitoraggio, il paragrafo riferito alla Qualità dell'ambiente urbano. Per quanto riguarda la scelta di localizzare gli Ambiti di Trasformazione n. 3 e n. 4 nei pressi di nuclei di antica formazione, l'ottica è stata quella che avevamo visto nel Documento di Piano, per contrastare la dispersione dell'urbanizzato, ribadendo nuovamente il nostro concetto di consumo del suolo. Per quanto riguarda invece l'integrazione del documento di piano con la rete ecologica comunale, abbiamo inserito un apposito capitolo ed una tavola riportante la rete nel Documento stesso. Per quanto concerne la componente geologica, rimandiamo al parere positivo già espresso al punto precedente. Infine, per quanto concerne la previsione dell'infrastruttura viaria dell'autostrada Varese-Como-Lecco, abbiamo inserito i tracciati stradali nel Documento di Piano ed introdotto nell'ATR 1 di via Fontana il divieto di accesso diretto alla ex statale. La proposta, pertanto, è parzialmente accolta.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni su questa? Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

Passiamo adesso all'esame delle osservazioni.

ING. BARGNA

Riassumo come prima l'osservazione e la proposta con le motivazioni predisposte dagli uffici.

Osservazione n. 1 del 15 febbraio 2013, localizzata in via S. Bartolomeo, mappale n. 939. Chiedeva di rendere edificabile il mappale attribuendo una capacità di 1.500 mc. La proposta è di accoglierla

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

parzialmente poiché si propone di introdurre un ambito di espansione limitato normato dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Ci sono osservazioni su questo? Prego consigliere Pontiggia

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Io chiederei di vedere questa osservazione assieme alle altre due che sono molto simili, una è l'osservazione n. 12, che è quella del mappale confinante a quello del richiedente, e l'altra è l'osservazione n. 107, del Signor Locati, che è situata nella stessa area.

PRESIDENTE PORTA

A livello di discussione può farlo, però andiamo in ordine perché dovendole votare tutte non possiamo fare confusione.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Posso giustificare la richiesta?

PRESIDENTE PORTA

Prego.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

La richiesta è motivata dal fatto che, da un punto di partenza direi molto simile, si arriva, secondo le proposte di accoglimento delle osservazioni, a due risultati opposti. Si voleva capire pertanto il perché di questo trattamento differente. In secondo luogo, se il criterio utilizzato è stato quello che di associare, ad ambiti che sono confinanti con zone edificate o anche interclusi tra zone edificate, la possibilità di edificazione, vorremmo che lo stesso criterio venisse applicato a tutte quante le osservazioni presentate in condizioni che sono simili.

PRESIDENTE PORTA

Sì, per quanto riguarda la replica, sicuramente la discussione può essere generale, ovviamente la votazione poi sarà singola. Prego Assessore Beretta.

ASSESSORE BERETTA

E' un obbligo giuridico votare singolarmente, una per una, le osservazioni, e propongo comunque di mantenere l'ordine cronologico.

PRESIDENTE PORTA

Adesso abbiamo capito la situazione, per cui direi che c'è ampio tempo per poter discutere le osservazioni seguenti nel merito, quando arriverà il momento.

Ci sono altre osservazioni sulla 1? Prego.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Considerata questa discussione, le voteremo in maniera separata. Propongo per noi un voto di astensione, che vuol dire che diventa, dal punto di vista della logica, un criterio di coerenza per dimostrarci contrari al criterio utilizzato nell'accogliere alcune osservazioni e rigettarne altre. Non siamo contro l'osservazione in sé, ma contro il criterio utilizzato.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Per cui passiamo alla votazione su questa. Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

Passiamo alla seconda osservazione.

ING. BARGNA

Osservazione n.2 del 15 febbraio. È un'osservazione di carattere generale che chiedeva di ammettere un incremento volumetrico del 30% della volumetria esistente negli ambiti residenziali di interesse paesaggistico.

La proposta è di accoglierla parzialmente. Le motivazioni sono queste: poiché l'incremento della possibilità edificatoria all'interno degli Ambiti Residenziali di interesse paesistico è già ammessa, nel limite del 20% della volumetria esistente, utilizzando il criterio della perequazione urbanistica e considerata la problematicità riscontrata nel reperimento delle aree a "standard da acquisire", si valuta come migliorativa l'introduzione della possibilità di un incremento volumetrico degli edifici esistenti negli ARP indipendente dalla disponibilità di aree a standard da cedere alla pubblica amministrazione. Si propone pertanto di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole inserendo la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito ARP alla data di adozione del PGT, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Due considerazioni. Una è un chiarimento all'ing. Bargna quando dice "al netto di eventuali volumi aggiuntivi in applicazione della normativa relativa al recupero dei sottotetti", vuol dire che sono aggiuntivi rispetto ad eventuali? Giusto?

ING. BARGNA

Esatto, nella volumetria esistente non si terrà conto del volume del sottotetto recuperato.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Il 20% è in più rispetto ad eventuali vantaggi acquisiti?

ING. BARGNA

Se uno avesse già fatto il recupero del sottotetto ai fini abitativi, il volume recuperato non potrà essere calcolato per ottenere la volumetria aggiuntiva una tantum.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Quindi è il volume esistente che è al netto, non il volume in ampliamento.

ASSESSORE BERETTA

Esatto.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Ho capito adesso. Quindi nella strutturazione finale sarebbe il caso di chiarirlo.

La seconda considerazione: nella zona di cui stiamo parlando ci sono dei condomini. Il 20% di un condominio è un appartamento. Non è il caso di associare a questo discorso del 20% dei paletti di densità? Cioè il 20% va bene, in quanto garantirebbe generalmente quello che è un indice ragionevolmente basso di densità edilizia di 0,7 mc/mq o di 0,8 mc/mq. Noi proporremmo però di mettere anche un tetto, che potrebbe essere 1,1 mc/mq, in modo da omogeneizzare le densità edilizie della zona. Non so se sono stato chiaro. Avevo presente la situazione di Via Panoramica. Ci sono dei casi specifici in cui chi ha costruito ha utilizzato molto poco della densità prevista dagli strumenti urbanistici previgenti, pertanto dare il 20% di volumetria in più a qualcuno che ha utilizzato limitatamente la densità prevista è poco, rispetto al dare il 20% della volumetria ad uno che ha costruito magari fino a saturazione nell'area. Se utilizziamo questa norma, gli interventi immobiliari che hanno sfruttato le falle della definizione volumetrica del vecchio PRG, dove ci sono dei sottotetti o delle mansarde "abbondanti", sicuramente sarebbero ulteriormente premiati con il calcolo del volume proposto da presente PGT, perché il 20% del volume è il 20% del volume calcolato come vuoto per pieno. Però considererei, se possibile, anche il versante opposto, cioè chi, per esempio, ha un indice oggi che è 0,5 mc/mq o 0,4 mc/mq. Mi sembra ragionevole che possa arrivare non dico certo ad un indice di 1 mc/mq, ma un minimo che potrebbe essere l'indice storico di 0,8 mc/mq. Teniamo sempre conto che non stiamo parlando di nuove edificazioni, ma di ampliamenti, e non c'è il rischio di fare grossi aumenti volumetrici. È un adeguamento, se il punto d'arrivo è la tutela di tipo paesaggistico.

ASSESSORE BERETTA

Così facendo andremmo a modificare il dimensionamento del Piano perché l'aumento del volume del 20 % era già previsto con l'applicazione della perequazione. Il mettere un indice minimo territoriale è invece un'altra cosa.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

PRESIDENTE PORTA
Sì, infatti.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Il dimensionamento di cui stiamo parlando è riferito ad una zona particolarmente pregiata dal punto di vista paesaggistico. Dubito che ci siano tanti casi con indici di 0,4 mc/mq o 0,5 mc/mq. In genere saranno terreni con indici edificati di 0,8 mc/mq, calcolati con il vecchio metodo di calcolo del volume. Stiamo quindi parlando veramente di casi particolari, che però, secondo me, in un'ottica generale, potrebbero essere considerati. Questa è la proposta che facciamo per tutte le osservazioni che riguardano questo discorso dell'aumento del 20% della volumetria

ASSESSORE BERETTA

Potremmo modificare la proposta di accoglimento, indicando la possibilità di incremento del 20% del volume esistente sino alla concorrenza massima dell'indice di 1 mc/mq. Io mi fermerei qui.

PRESIDENTE PORTA

Votiamo la modifica della proposta di accoglimento inserendo al termine del paragrafo modificato: **"sino alla concorrenza massima dell'indice di 1 mc/mq"**

Allora votiamo la modifica alla controdeduzione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

Votiamo la controdeduzione così modificata. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 3 del 15 febbraio. Il sig. Bassotto Giorgio chiedeva di ripermire l'area di dissesto del PAI di Via Panoramica. La proposta è di accoglimento dell'osservazione.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni in merito?

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Volevo solo, molto brevemente, capire. Non sono riuscito a trovare l'area.

ING. BARGNA

La zona è quella dove c'è la Sacra. È in grado geologico 4. Sugli immobili esistenti non si può far niente, se non manutenzione straordinaria. Le esigenze del signor Bassotto sono invece di ampliare l'abitazione.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Posso passare alla votazione? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 4 protocollo n.1489 delle Signore Sartori Elena, Sartori Emanuela, Sartori Luisa Laura in via Bassi, quindi vicino alla provinciale. Si richiede di inserire il mappale n. 892 in un ambito di trasformazione dove è ammessa la destinazione residenziale, attribuendo un indice di edificabilità idoneo e coerente con il tessuto circostante.

La proposta è di non accoglimento, poiché l'area è stata inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni su questa?

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Posso fare un'osservazione di carattere generale, non c'entra, sono d'accordo sulla proposta delle richiedenti. Metterei in preallarme sulle aree agricole: abbiamo già qualche esempio di utilizzo di aree

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

agricole, come dire un pochino improprie, nel senso che è facile oggi creare una struttura agricola e poi destinarla ad altro.

ASSESSORE BERETTA

È la Regione Lombardia che stabilisce i parametri per far edificare in ambito agricolo.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

La constatazione mi è venuta leggendo qualche osservazione che magari vedremo poi. Però visto che stiamo parlando, l'antico adesso. Non so se c'è qualche sistema che possa evitare che le grosse proprietà, con gli indici che ci sono, possano aumentare le volumetrie presenti. Se dalla data di adozione del PGT si possono aumentare gli indici del 20%, si potrebbe arrivare anche a volumi significativi in aree particolarmente sensibili da un punto di vista paesaggistico.

Quindi vi chiedo se non c'è una modalità per salvaguardare soprattutto le aree di particolare interesse paesaggistico, com'è sicuramente questa fascia.

ASSESSORE BERETTA

Secondo me la possibilità potrebbe esserci eventualmente in futuro; adesso è chiaro che quello che è stato fatto è stato fatto. Nel prossimo aggiornamento del piano si potrebbe cambiare queste zone da agricole a zone boschive e di tutela ambientale.

CONSIGLIERE PONTIGGI A

Poiché la legge regionale dice espressamente che la legge stessa supera qualsiasi normativa comunale per gli ambiti agricoli, se le zone sono mantenute agricole secondo me non c'è alcuna possibilità per l'Amministrazione di intervenire. Bisogna dare alle aree un'altra definizione che non sia agricola.

ASSESSORE BERETTA

Il nostro PGT prevede delle zone di interesse paesistico dove è vietato assolutamente questo tipo di edificabilità.

CONSIGLIERA ANZANI

Mi piacerebbe introdurre nel PGT la definizione di cono paesaggistico e della sua protezione. Si parla tanto di protezione dei cono paesaggistici, ma non ho trovato nessuna parola nel PGT che fosse così precisa e puntuale.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 5 presentata dalla Signora Vanossi Carla il 18 febbraio 2013, localizzata in Via Landolfo da Carcano. Si chiedeva di eliminare lo standard introdotto dal PGT e di stralciare i mappali dall'Ambito di Trasformazione ATR3, mantenere però la destinazione residenziale mediante l'intervento diretto.

La proposta è di non accoglimento. Le motivazioni sono queste: l'individuazione puntuale di parte dell'area prevista in cessione all'interno dell'ambito di trasformazione ATR3 ha come obiettivo quello di assicurare una continuità con l'area già di proprietà comunale sita a sud dell'Istituto Comprensivo J. F. Kennedy. Inoltre la conformazione morfologica dell'area suggerisce la necessità di una pianificazione coordinata complessiva, che trova la migliore attuazione in una progettazione unitaria. Non appare pertanto opportuno inserire i mappali in ambito soggetto ad intervento edilizio diretto.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

È difficile stralciare terreni in un ambito del genere e fare un discorso di edificazione separata. Quindi sono d'accordo su quest'impostazione. Dove potrei discutere è sul fatto di mettere uno standard. Nel senso che a livello della soluzione dell'Ambito di Trasformazione, si può arrivare allo stesso risultato inserendolo nell'ATR.

ING. BARGNA

No, i mappali della richiedente sono in ATR. Il mappale a standard sotto a quello della richiedente è invece fuori dall'ATR.

ASSESSORE BERETTA

Diciamo che per questo caso è stata fatta una scelta politico -amministrativa.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

L'importante è che il mappale abbia la capacità volumetrica dichiarata.

ASSESSORE BERETTA

Sì.

PRESIDENTE PORTA

Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? UNO (Ballabio).

ING. BARGNA

Osservazione n. 6 (Si allontana dall'aula l'Assessore Parravicini: presenti 1, votanti 12). La sesta osservazione è di carattere generale, riferita all'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di inserire tra le destinazioni compatibili negli ambiti produttivi soggetti a trasformazione (APT) le attività collettive, attualmente non ammissibili

La proposta è di accoglimento. Si ritengono le attività collettive destinazioni ammissibili in questi ambiti, pertanto si propone di modificare l'art. 23, comma 2 delle NTA del Piano delle Regole inserendo tra le attività compatibili le attività collettive ed eliminandole, di conseguenza, dalle destinazioni non ammissibili

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Per "Attività collettive" che cosa si intende esattamente?

PRESIDENTE PORTA

Cinema, palestre.

ING. BARGNA

E attività sportive.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Anche di intrattenimento?

ING. BARGNA

No. Quelle sono differenti.

PRESIDENTE PORTA

Sono differenti. Le attività di intrattenimento sono in un'altra categoria.

Passiamo alla votazione se non ci sono altre osservazioni. Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARNA

Osservazione n. 7 (Rientra l'Assessore Parravicini: presenti 13, votanti 13). I richiedenti sono i Signori Parravicini, l'area è localizzata in via Moro, parte del mappale n. 1122 della sez. cens. di Vill'Albese. Si chiede di trasformare la parte pianeggiante del mappale in modo da poter edificare un fabbricato di circa 900 mc. La proposta è di non accoglimento. L'area, individuata come boscata all'interno della bozza del PIF, è stata inclusa negli ambiti boschivi e di tutela ambientale e nella rete ecologica comunale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni? Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 8 del Signor Frigerio Franco del 20 febbraio 2013, localizzata in Via Molinara, ai mappali n. 2376 – 2371 – 566 - 565 di Vill'Albese. Si richiedeva il ripristino della destinazione agricola prevista del PRG del 2005, in alternativa si richiedeva di mantenere la destinazione d'uso boschiva e di tutela ambientale, individuando sull'area la possibilità di edificare manufatti edilizi per l'attività ortofrutticola con annessa abitazione del conduttore, come da progetto depositato presso gli uffici comunali in data 12 novembre 2012. La proposta è l'accoglimento parziale. Si ritiene ammissibile la destinazione agricola, limitatamente alla porzione individuata come "radura a prato" nello stato di fatto, come individuato dalle foto aeree a disposizione degli uffici comunali. Si propone pertanto di introdurre un ambito agricolo (AGR), normato dall'art. 32 delle NTA del Piano delle Regole, modificando di conseguenza il Documento di Piano ed il Piano delle Regole

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni su questa? Passiamo alla votazione.

CONSIGLIERA ANZANI

Scusa, per foto aree s'intendono le ortofoto del PIF?

PRESIDENTE PORTA

Le ortofoto della Comunità Montana.

CONSIGLIERA ANZANI

Ma in questo caso, visto che è un'impresa agricola, si potrebbe venire incontro a delle aspettative dell'impresa agricola? O no?

ASSESSORE BERETTA

Così facendo, può comunque edificare manufatti per l'attività.

PRESIDENTE PORTA

Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 9 del Signor Ostini Andrea del 25 febbraio 2013, localizzata in Via Ai Monti, sui mappali n. 4501 – 4503 – 4504 di Vill'Albese. Si chiede di inserire i mappali in zona edificabile AREL come previsto dal PRG del 2005 (Si allontana dall'aula la consigliera Bartesaghi: presenti 12, votanti 12)

Si propone di accoglierla parzialmente. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile nel previgente strumento urbanistico comunale non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone pertanto di introdurre un ambito residenziale di completamento (ARCMP), normato dall'art. 20 delle NTA del Piano delle Regole, limitatamente alla porzione di proprietà già edificabile nel PRG del 2005.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

È stato ripreso quanto previsto nel PRG? Sembrava più logico inserirlo in un AREL. Il concetto di aree di completamento, da quello che ho capito, è la cessione di una parte alla Pubblica Amministrazione.

ASSESSORE BERETTA

Non è detto che l'Amministrazione ritenga utile la cessione in quella zona. Si potrebbe anche accettare la monetizzazione.

PRESIDENTE PORTA

Se non ci sono altre osservazioni, passiamo alla votazione. Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Passiamo all'osservazione successiva.

ING. BARGNA

Osservazione n. 10 del 27 febbraio, dei Signori Marelli Lino e Brusadelli Francesca, localizzata in Via Partigiana, località Buselac – mappale n. 1018 di Vill'Albese. Si richiede di inserire il mappale n. 1018 in ambito agricolo per poter ampliare la piantagione di piccoli frutti esistente. Si propone di non accoglierla. L'area, individuata come boscata all'interno della bozza del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale e pertanto viene mantenuta tra gli ambiti boschivi e di tutela ambientale.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni? Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 11, richiedente Marelli Lino, localizzata in Via Ai Monti, 62, al mappale n. 1000 di Vill'Albese. Si richiede la possibilità di ampliare l'edificio residenziale esistente come da progetto depositato presso gli uffici comunali in data 19.04.2012, pratica PdC 22/2012, per rispondere alle esigenze costruttive e familiari e per non veder pregiudicate le operazioni economiche legate all'acquisizione del tratto di ex strada comunale sita di fronte all'abitazione. In alternativa si richiede di valutare un incremento degli indici di zona. Si propone di accoglierla parzialmente. Si ritiene ammissibile un incremento del parametro di aumento volumetrico assegnato una tantum agli edifici esistenti utilizzati per attività diverse dalla agricoltura dal 15 al 25%. Si propone pertanto di modificare l'art. 32, comma 5, punto 5 delle NTA del Piano delle Regole inserendo per gli edifici esistenti sparsi, individuati nella cartografia del Piano delle Regole apposito simbolo ed utilizzati per attività diverse dalla agricoltura, la possibilità di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche con aumento una tantum del 25% della volumetria preesistente, ed autorizzata, alla data di adozione del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni? Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 12 (Rientra la consigliera Bartesaghi: presenti 13, votanti 13). Presentata dai Signori Brenna Giampietro e Parravicini Ornella, localizzata in Via San Bartolomeo, ai mappali n. 130 – 940 – 1054 di Molena. Si richiede di inserire i mappali in un ambito residenziale di espansione limitata (AREL) o in ambito residenziale saturo (ARS) o comunque in zona edificabile. Si propone di non accoglierla poiché l'area è inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni?

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Quello che dicevo prima: per il lotto contiguo, confinante con quello del richiedente, è stata accolta l'osservazione e per questo qui, perché colorato di verde, no. Ma se uno guarda le aree, trova esattamente la stessa situazione. Ha un senso non rendere le aree edificabili se ci si colloca in aree sensibili, ma non è questo il caso. Tant'è vero che, nelle considerazioni finali che fanno l'autorità competente e l'autorità procedente per la VAS, quest'osservazione, assieme a quella di cui parleremo dopo, non viene considerata. Si rinvia infatti la valutazione alla fase di controdeduzioni, in quanto l'osservazione interessa ambiti marginali della rete ecologica provinciale, in aderenza agli ambiti già urbanizzati e non rilevanti nella fase di valutazione degli interessi diffusi sia ambientali che sociali che economici. Quindi, capisco che l'accogliere l'osservazione non è particolarmente influente su una valutazione di salvaguardia di interessi diffusi. Inoltre in questo caso ad un lotto è stato riservato un trattamento, a quello esattamente confinante ne è stato riservato un altro, anche se la situazione morfologica, paesaggistica, e tutto quello che volete, è simile. Io non capisco veramente perché uno sì e l'altro no.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ASSESSORE BERETTA

È chiaro che in sede di Valutazione Ambientale un lotto così piccolo difficilmente incide sulla valutazione.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

La distinzione è data solo da un tratto di pennarello, uno lo coloro di ocra e uno di verde.

ASSESSORE BERETTA

Certo, però noi abbiamo fatto una pianificazione generale di governo del Territorio. La scelta amministrativa, che ha comportato il silenzio/assenso della Provincia, è quella di aver preso la rete ecologica provinciale e di averla inserita nella rete ecologica comunale. Io posso anche condividere che la rete ecologica provinciale avrebbe potuto anche essere leggermente diversa, però, se si tiene questo indirizzo, da qualche parte un confine ci sarà sempre.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono altre osservazioni? Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 13 presentata dal Signor Ronchetti Massimo. Si richiede di correggere la tavola grafica 2.4 del Piano dei Servizi in merito alla localizzazione della rete fognaria comunale tra Via Carcano e Via della Valletta. Al secondo punto si richiede di inserire il mappale n. 44 in ambito residenziale di completamento (ARCMP) o di prevedere due lotti contigui in ambito residenziale di espansione limitata (AREL). La proposta è di accoglierla parzialmente. Si accoglie solo il primo punto, constatando che la posizione indicata nelle tavole del Piano dei Servizi delle reti di fognatura è sbagliata e pertanto si propone di correggerla come indicato dal richiedente, modificando la tavola 2.4 del Piano dei Servizi. Per quanto concerne l'assegnare possibilità edificatoria al mappale n. 44, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 14 della società ELLEGI Sas, localizzata in Via S. Bartolomeo, a confine con Erba. Si chiede di inserire i mappali n. 4 – 712 in un ambito residenziale di completamento o in ambito residenziale di espansione limitata. La proposta è il non accoglimento. L'area è inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni? No. Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 15 del sig. Gambini Rossano Giovanni. Si chiede di eliminare la destinazione a standard prevista su una porzione del mappale n. 800. La proposta è di non accoglimento. L'eliminazione dell'area a standard futuro contrasta con le scelte generali del PGT, che prevede nell'area un parcheggio pubblico a servizio del Nucleo di Antica Formazione di Vill'Albese.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono osservazioni? Passiamo alla votazione. Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 16 del Sig. Ostini Alberto, localizzata in via Ai Monti. Questa osservazione chiede di inserire una porzione del mappale n. 5178 in ambito residenziale di espansione limitata (AREL), come
DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

già previsto dal PRG del 2005. Si propone di accoglierla. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile nel previgente strumento urbanistico comunale non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone di introdurre un ambito di espansione limitato (AREL), normato dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole limitatamente alla porzione di proprietà già edificabile nel PRG del 2005.

PRESIDENTE PORTA
Osservazioni?

CONSIGLIERE PONTIGGIA
Perché un ambito di espansione limitato?

ING. BARGNA
Perché c'era già un C5 – zona di espansione limitata - nel PRG vigente.

PRESIDENTE PORTA
Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? UNO (Anzani)

ING. BARGNA
Osservazione n. 17 dei Signori Ballabio Cristian e Ballabio Luca, del 4 marzo 2013, localizzata in Via Cascina A Valle n. 23. Si chiede la possibilità di un aumento del volume di circa 140 mc per chiudere un portico esistente. La proposta è di parziale accoglimento. Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole inserendo la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito residenziale paesistico alla data di adozione del PGT, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

PRESIDENTE PORTA
Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA
Osservazione n. 18 del Signor Recordati Alberto, localizzata in Via Alserio. Si richiede di individuare il fabbricato sul mappale 265 come edificio esistente in ambito agricolo utilizzato per attività diverse dall'agricoltura. E si richiede di incrementare il parametro di aumento volumetrico assegnato una tantum agli edifici esistenti utilizzati per attività diverse dalla agricoltura dal 15 al 20%. Si propone di accoglierla parzialmente. La richiesta di individuare l'edificio esistente come improprio è un'utile precisazione, che conferma lo stato di fatto. Si propone di individuare nel Piano delle Regole il fabbricato insistente sul mappale n. 265 come edificio esistente utilizzato per attività diverse dall'agricoltura. Inoltre, visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 11, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modifica dell'art. 32, comma 5, punto 5 delle NTA del Piano delle Regole inserendo per gli edifici esistenti sparsi, individuati nella cartografia del Piano delle Regole apposito simbolo ed utilizzati per attività diverse dalla agricoltura, la possibilità di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche con aumento una tantum del 25% della volumetria preesistente, ed autorizzata, alla data di adozione del PGT.

PRESIDENTE PORTA
Ci sono osservazioni? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA
Osservazione n. 19 del Signor Frigerio Michele, localizzata in Via Ai Monti, localita' Cascina Lupo, al mappale 2178. Si richiede di inserire il mappale in un ambito residenziale di completamento. La proposta è il non accoglimento. L'area, individuata come boscata all'interno della bozza del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 20 del Signor Patanè Roberto. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 33 delle Norme Tecniche del Piano. Si richiede di modificare il comma 3 dell'art. 33 delle Norme del Piano riducendo a 5.000 mq la superficie minima del lotto necessario per la realizzazione di capanni deposito attrezzi.

La proposta è di non accoglimento. La modifica della norma contrasta con le impostazioni e le scelte generali del Piano, visto anche il parere del Presidente della Commissione Paesaggio della Comunità Montana del Triangolo Lariano.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni?

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Sì, secondo me questo è uno degli elementi su cui discutere. Non capisco francamente la motivazione del non accoglimento. Non credo si possa invocare la struttura del Piano, che secondo me non può subire variazioni se faccio un capanno di ricovero attrezzi ogni 5.000 mq, invece di ogni 10.000. Francamente mi sembra non coerente, anzi dovrebbe spingere anche a fare il capanno di deposito attrezzi per lotti di dimensioni anche più piccole, perché è l'unico modo per cercare di tenere controllato il bosco.

CONSIGLIERA ANZANI

I capanni per deposito attrezzi non sono edifici che invadono, sono piccoli edifici in cui uno può solo mettere degli attrezzi. Credo che anche su lotti di 2.000 mq si possa dare la possibilità di ricoverare attrezzi.

ASSESSORE BERETTA

La richiesta della Comunità montana è stata abbastanza pressante. Anche perché prima abbiamo fatto tutto un discorso di tutela paesistica con l'obiettivo di evitare l'urbanizzazione incontrollata e quant'altro. I 2.000 mq che sono stati inseriti nel 2003 non sono stati introdotti con questo scopo. Il mio timore è quello che, sotto il capanno degli attrezzi, si potesse concentrare un'urbanizzazione pesante del territorio, totalmente devastante da un punto di vista paesaggistico. Questi vincoli che sono stati messi hanno in qualche modo limitato l'urbanizzazione incontrollata, però bisogna dire la verità: chi frequenta i boschi può dire che quei timori sono fondati perché spesso non sono ricoveri attrezzi, sono piccoli chalet. Quindi non si tratta di far fare di più, ma di limitare il più possibile la possibilità di edificare degli chalet e quindi l'utilizzo in forma residenziale dei capanni.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Qualcuno ci può andare a mangiare il panino, e questo va bene, ma è il concetto che sta dietro che è importante: se uno ci va a mangiare il panino, poi tiene a posto il bosco.

ASSESSORE BERETTA

Difatti la norma non è stata cancellata, nonostante, ripeto, la richiesta della Comunità Montana.

PRESIDENTE PORTA

Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO

ING. BARGNA

Osservazione n. 21 presentata dalla Società Golia Srl. Si richiede di aggiornare l'ambito a standard esistente individuando come aree in cessione all'Amministrazione comunale quelle previste nella convenzione urbanistica sottoscritta l'11.12.2007. Si propone di accoglierla. Si tratta di individuare precisamente le aree in cessione come da convenzione sottoscritta l'11 dicembre 2007, del notaio Pelizzatti di Erba. È un'utile correzione dell'errore materiale.

PRESIDENTE PORTA

Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 22 del Signor Redaelli Paolo, localizzata in Via Ai Monti. Si richiede di modificare la destinazione urbanistica del mappale n. 963 in modo da poter edificare una piccola abitazione residenziale di limitate e modeste dimensioni. In subordine si richiede di estendere la zona classificata, nel PRG del 2005, come residenziale di interesse paesistico al mappale. La proposta è di non accoglimento. Parte dell'area, individuata come boscata all'interno del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le scelte di base del PGT. Per quanto sopra esposto, parte dell'area viene mantenuta tra gli ambiti boschivi e di tutela ambientale.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 23. La richiesta delle Signore Nava Anna Maria, Corti Lorena, Corti Raffaella Rita, del 7 marzo, riguarda Via Padre Meroni - Strada vicinale detta della Campagna – mappale n. 3312. Si chiede la modifica della destinazione urbanistica del mappale n. 3312, dando la possibilità di edificare immobili ad uso produttivo e/o artigianale, estendendo di fatto l'ambito produttivo di recente espansione. La proposta è il non accoglimento. L'area è inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale e fa parte delle aree agricole a valenza strategica a livello sovracomunale, è meritevole di tutela. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le scelte generali del Piano.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 24 della Signora Colombo Dialma. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole per gli ambiti residenziali di interesse paesistico. Si chiede di modificare l'art. 17 delle Norme Tecniche attribuendo in tali ambiti una possibilità volumetrica una tantum di almeno 200 mc. La proposta è di accoglimento parziale in questo senso: visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 25 del Signor Riva Giuliano, del 7 marzo 2013, localizzata in Via Prealpi, sui mappali n. 88/a - 437 - 29 - 147 di Carcano, al confine con la sede stradale. Si richiede di inserire una porzione dei mappali in zona edificabile, come già previsto dal PRG del 2005. La proposta è l'accoglimento. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile nel previgente strumento urbanistico non contrasta con gli obiettivi. Si propone di inserire un ambito di produttivo consolidato, normato dall'art. 24, limitatamente alla porzione già edificabile. Il PGT prevedeva un ambito boschivo e nell'accoglimento andiamo a rimettere l'ambito produttivo consolidato che c'era già nel PRG.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Fa specie che diventino un ambito produttivo consolidato, dove in realtà non c'è attualmente alcuna destinazione produttiva.

PRESIDENTE PORTA

Se ci sono osservazioni? Posso passare a votare? Chi è favorevole? UNDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? DUE (Ballabio, Anzani).

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ING. BARGNA

Osservazione n. 26 (Si allontana il consigliere Ballabio: presenti 12, votanti 12). Osservazione dei Signori Arnaboldi Emilia, Cantaluppi Pietro Giorgio, Cantaluppi Mario Gabriele, Cantaluppi Lorella, del 7 marzo, localizzata in Via Civati - mappale n. 1159. Si richiede che al mappale n. 1159 venga riattribuita la destinazione già prevista dal PRG del 2005 e quindi sia identificato in parte come Ambito produttivo soggetto a trasformazione ed in parte come standard futuri. In alternativa si chiede di attribuire una possibilità edificatoria di tipo residenziale. Si propone di accoglierla parzialmente. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile non contrasta con le scelte di Piano, ma poiché il mappale n. 1159 non è edificato non verrà individuato come Ambito produttivo soggetto a trasformazione, in quanto non ospita attività artigianali in aderenza ad ambiti residenziali. Si propone di introdurre un ambito residenziale di completamento normato dall'art. 20, limitatamente alla porzione di proprietà già edificabile nel PRG del 2005. Pertanto, allo stato attuale, era verde privato e si propone di fare un ambito residenziale di completamento.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni?

CONSIGLIERE MOLTENI

Il voto contrario non è tanto sulla scelta di ridare un'edificabilità, ma alla destinazione specifica attribuita a quell'area, che, secondo noi, doveva essere produttiva, come richiesto in un primo momento.

PRESIDENTE PORTA

Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? OTTO. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n 27. Richiedente: Immobiliov Srl. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 35 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Si chiede di modificare l'art. 25 delle Norme Tecniche attribuendo la possibilità di realizzare un ampliamento una tantum del 10% della Superficie Lorda di Piano realizzata. Non accolta. La modifica contrasta con le impostazioni, che non prevedono di assegnare aumenti volumetrici ad ambiti di recente edificazione.

PRESIDENTE PORTA

Osservazioni? Prego.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Oggi avere un'attività produttiva che chiede un ampliamento del 10% e non darglielo, secondo me, è un delitto di lesa collettività. Per cui chiedo che venga riconsiderata la valutazione che viene fatta, perché, in una situazione in cui ci sono molte aziende che chiudono, se qualcuna ci chiede un ampliamento del 10% e noi diciamo di no, mi sembra un po' strano.

ASSESSORE BERETTA

(Rientra il consigliere Ballabio: presenti 13, votanti 13). Si tratta di piani attuativi approvati ma non ancora finiti, vigenti. Andare a mettere una deroga è un po' forzato.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Vorrei precisare che a mio parere le richieste specifiche dovrebbero essere valutate positivamente, specie quando si aggiunge la richiesta di impegno di assumere nuove maestranze, nel senso che l'ampliamento serve per ampliare l'attività e per assumere nuove maestranze. La cosa ha un significato anche morale.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Altre osservazioni? Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 28. Richiedente: Croci Wanda, dell'8 marzo 2013, Via Panoramica - mappale n. 2825. Si chiede di inserire il mappale in ambito residenziale di espansione limitata normato dall'art. 21 del Piano delle Regole, com'era previsto dal PRG. Accolta. La richiesta di assegnare una volumetria già edificabile nel previgente non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone di introdurre un ambito di espansione limitato normato dall'art. 21.

PRESIDENTE PORTA

Altri interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 29. Bosisio Giancarla, dell'8 marzo 2013. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 17 del Piano delle Regole. Si chiede di modificare l'art. 17, comma 5, punto 1, attribuendo a tali aree una possibilità volumetrica una tantum di 150/200 mc, eliminando il principio perequativo. La proposta è parzialmente accolta, visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, dove si introduce la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito residenziale paesaggistico.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 30 del Signor Croci Gentilio. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 17 delle Norme Tecniche. Si chiede di modificare l'art. 17, comma 5, punto 1, attribuendo a tali ambiti una possibilità volumetrica una tantum di 150/200 mc, eliminando il principio perequativo. In alternativa, chiede la possibilità di acquisire della volumetria attingendo ad una banca volumetrica gestita dall'Amministrazione comunale con prezzo fisso stabilito dal comune, destinando il ricavato ad acquisire le aree a standard futuri. La proposta è parzialmente accolta. Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole inserendo la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito residenziale di interesse paesistico. Visto l'accoglimento della parte sopra, poiché per gli ambiti residenziali di interesse paesistico non è più previsto l'utilizzo della perequazione urbanistica, l'osservazione è da ritenersi superata. Inoltre la creazione di banca volumetrica gestita dalla Pubblica Amministrazione contrasta il modello di perequazione urbanistica scelto per il PGT.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Voglio cogliere lo spunto di quest'osservazione non tanto per entrare nel merito specifico delle controdeduzioni, con cui concordo, ma sul fatto della perequazione per fare questa considerazione: la perequazione, per com'è diventata, e già per com'era partita, ci sia o non ci sia a mio parere non è utile. Si sono perse due occasione: una è quella di utilizzare la perequazione nell'ambito delle zone di trasformazione introducendo quel concetto, forse è stato già detto l'altra volta, dell'indice volumetrico minimo obbligatorio, di valore superiore all'indice proprio del terreno, nel senso che così facendo uno sarebbe obbligato a utilizzare la perequazione, per arrivare alla volumetria minima obbligatoria. Senza questo praticamente si rende inutile la perequazione, che rimane solo sulla carta e difficilmente verrà utilizzata. Inoltre non è stata neanche considerata un'altra possibilità. Ne parlo adesso per questo discorso della perequazione, è un discorso su cui adesso non ho dati, ma mi dicono e hanno detto in sede di convegni che è stato utilizzato da qualche parte. Il Comune, sulle sue proprietà, si assegna degli indici, delle capacità volumetriche, che poi cede ai privati in cambio di un corrispettivo, che non sono legati solo a terreni da acquisire o a standard. Gli eventuali introiti servono per la manutenzione della gestione di questi standard. In questo senso, si sarebbe potuto attribuire delle capacità volumetriche alle proprietà comunali. Riprende un po' quanto richiesto dall'osservazione, con cui si chiede di mettere a disposizione dei privati una banca volumetrica proveniente da aree selezionate dall'amministrazione. Quindi questa è un'altra delle possibilità della perequazione che non è stata utilizzata. La perequazione, così come introdotta, è una perequazione sterile.

ASSESSORE BERETTA

Si è visto che non serve a nulla.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Adesso non c'entra niente con l'osservazione, ma è un punto che andrebbe approfondito e meditato.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 31 dell'Autofficina F.Ili Corti Snc di Corti Salvatore. Localizzazione: Via Monte Bolettone - mappale n. 1183 di Vill'Albese. Si chiede di inserire il mappale 1183 negli Ambiti produttivi consolidati, normati dall'art. 24 delle Norme del Piano delle Regole, prevedendo però la riduzione del distacco stradale da Via Monte Bolettone da 10 a 5 metri, realizzando comunque la barriera arborea prevista dalla norma, e prevedendo la possibilità di includere nelle aree ad uso pubblico la cessione di parte di Via Monte Bolettone. L'osservazione non è accolta. La richiesta di inserire l'area di proprietà in Ambito produttivo consolidato, permettendo però attività artigianali ed industriali in aderenza ad ambiti residenziali, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. Il privato potrà ricorrere alla variante al P.G.T. utilizzando la procedura normata dall'art. 8 del D.P.R. 160/10 ricorrendo allo Sportello Unico Attività Produttive, qualora ne ricorrano le condizioni.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 32 dei Signori Viganò Antonio, Giancarlo, Andrea, Elisabetta dell'11 marzo, localizzata in Via Prealpi – parte del mappale 645 di Carcano. Si chiede che l'area standard gravante su parte del mappale 645 venga rimossa, inserendo l'area in ambito residenziale saturo. La proposta è l'accoglimento parziale. La richiesta di eliminare lo standard esistente non contrasta con le scelte solo se si assicura che l'area resti inedificata al fine di garantire un corretto rapporto edificato e inedificato. Si propone di individuare l'area attuale a standard come area di filtro e mitigazione tra l'edificato, identificandola pertanto come ambito destinato a verde privato. Quindi la proposta è di fare verde privato.

CONSIGLIERA ANZANI

L'eliminazione dell'area a standard non contrasta con quanto detto finora? Non dovevamo mantenere le aree standard?

ASSESSORE BERETTA

Sinceramente quell'area standard non aveva molto senso.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Questo però è un tema abbastanza generale: perché inserire delle aree standard di cui non si sa bene lo scopo? Sarebbe serio che per ciascuna area standard venga identificata la funzione.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 33 del Signor Civati Ferdinando, localizzata in Via Saruggia, Strada vicinale dei Campasci. (Si allontana il consigliere Civati per incompatibilità: presenti 12, votanti 12). Si chiede che venga data la possibilità edificatoria sui mappali n. 1991 e 3288, assegnando una semplice volumetria fissa per poter edificare un immobile residenziale unifamiliare. La proposta è di non accoglimento. L'area è interclusa sia nella rete ecologica e fa parte delle aree a valenza strategica a livello sovracomunale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte di Piano.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ING. BARGNA

(Rientra il consigliere Civati: presenti 13, votanti 13). **Osservazione n. 34**, richiedente Signori Chierici Giorgio e Vanossi Elena del 10 marzo. Localizzazione: Via Porro n. 19. Si chiede di concedere al mappale n. 639 una volumetria di 150 mc per adeguare l'abitazione alle esigenze familiari. È parzialmente accolta, visto l'accoglimento parziale dell'osservazione 2, dove si dà la possibilità di un 20% in più.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 35 del Signor Cigardi Andrea Antonio, in Via Cesare Cantù. Chiede di traslare il nuovo tracciato stradale previsto fuori dalle aree di proprietà, spostandolo più a sud verso il cimitero, utilizzando la strada già esistente di proprietà comunale. La proposta è il non accoglimento poiché la traslazione verso sud del tracciato stradale della bretella di collegamento tra Via C. Cantù e Via Porro, che consentirà di escludere dal centro storico la maggior parte del traffico veicolare, è tecnicamente peggiorativa perché determinerebbe un nuovo percorso con pendenze eccessive.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 36, della richiedente Signora Sabini Caterina, del 10 marzo, localizzata in Via Dante n. 5. Si chiede di inserire l'edificio, individuato dal mappale n. 426, in grado G5, quindi soggetto a ristrutturazione senza prescrizioni, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. La proposta è il non accoglimento. L'individuare l'edificio identificato dal mappale n. 426 in grado "G5 - Ristrutturazione senza prescrizioni" è da ritenersi scorretto. Proprio l'aver assoggettato il precedente intervento di ristrutturazione edilizia ad un Piano di Recupero connota il valore storico - architettonico dell'edificio. Si ribadisce pertanto l'inserimento dell'immobile nella classificazione "G1 - Restauro e risanamento conservativo", che permetterà di intervenire sull'immobile con opere di ristrutturazione edilizia solo con piano di recupero.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 37 (Si allontana la consigliera Bartesaghi: presenti 12, votanti 12). Richiedente Signora Bartesaghi Savina, localizzata in Via Ai Campi – mappali n. 4269 – 1689 sub. 701 – 4271 – 4272 – 1768 sub. 706 - 4270 di Vill'Albese. Si chiede che l'attuazione dell'intervento previsto nell'Ambito di riqualificazione urbana n. 4 di Via Ai Campi avvenga con Permesso di Costruire convenzionato come già previsto nel PRG del 2005 e come da progetto depositato presso gli uffici comunali in data 30 novembre 2012. La proposta è di accoglimento. La richiesta di assoggettare l'attuazione dell'Ambito di riqualificazione urbana n. 4 a Permesso di Costruire convenzionato non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone pertanto di modificare il Documento di Piano cambiando la tipologia di strumento necessario per attuare l'intervento: da Piano Attuativo convenzionato a Permesso di Costruire convenzionato.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 38 (Rientra la consigliera Bartesaghi: presenti 13, votanti 13). Richiedente Signor Arnaboldi Paolo, localizzata in Via Saruggia. Viste le dimensioni e la particolare forma del mappale n. 2379, che rendono impossibile posizionare la volumetria assegnata dal PGT al mappale stesso, inserito in ambito residenziale saturo, si richiede di poter utilizzare anche in parte il mappale n. 1433 limitrofo, inserito in ambito boschivo, per inserire il volume. In alternativa si chiede di modificare la perimetrazione della zona edificabile residenziale per poter collocare la volumetria già assegnata al mappale n. 2379, mantenendo comunque invariata la volumetria. La proposta è di non accoglimento.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

L'assegnare possibilità edificatoria, anche senza un indice proprio, ad un'area inserita in ambito boschivo e di tutela ambientale ed inclusa nella rete ecologica comunale contrasta con le impostazioni e le scelte di base. La modifica della perimetrazione della zona edificabile dell'area, andando ad intaccare zone incluse tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, contrasta con le impostazioni e le scelte.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ASSESSORE BERETTA

Osservazione n. 39 (Si allontana la consigliera Anzani: presenti 12, votanti 12). Richiedente Signor Masciadri Giancarlo, mappale 1160. Richiede che venga modificata la destinazione d'uso prevista per il mappale n. 1160, da Ambiti destinati a verde privato a Ambiti residenziali saturi, per mantenere la possibilità edificatoria già prevista dal PRG del 2005 e consentire l'edificazione di immobile residenziale. Parzialmente accolta. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile nel previgente strumento urbanistico comunale non contrasta con gli obiettivi di Piano. Come per l'osservazione n. 26, si propone di introdurre un ambito residenziale di completamento.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ASSESSORE BERETTA

Osservazione n. 40 (Rientra la consigliera Anzani ed esce il consigliere Molteni: presenti 12, votanti 12). Si richiede, al mappale 2986 di Molena, la possibilità di trasformare ad uso abitativo il portico/garage dell'edificio, senza la modifica della sagoma dell'immobile esistente. Parzialmente accolta. Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole inserendo la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ASSESSORE BERETTA

Osservazione n. 41 della Signora Latino Mariangela, in Via Cascina A Valle, mappale n. 2897 di Molena. Si richiede di modificare la destinazione urbanistica del mappale n. 2897 dando la possibilità di edificare un immobile ad uso residenziale. La proposta è di non accoglimento. L'area, inclusa nella rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono interventi? No? Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 42 dei Signori Colombo Luigi e Hokotovich Marcella. Si richiede di riconoscere al mappale n. 472 la destinazione residenziale, conferendo la possibilità di realizzare una struttura per box auto a raso, per evitare opere interraste. Parzialmente accolta. L'area, inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale, è meritevole di tutela, perciò si conferma la destinazione agricola. Tuttavia, visto l'accoglimento dell'osservazione n. 11, c'è la possibilità di un aumento una tantum del 25% della volumetria, quindi si potrebbe fare il box auto richiesto.

CONSIGLIERE PONTIGGI A

Il 25% della volumetria può essere un corpo separato?

ASSESSORE BERETTA

No.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ING. BARGNA

L'aumento del 25 % è legato ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; non può essere nuova edificazione.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 43 (Rientra il consigliere Molteni: presenti 13, votanti 13). Richiedente Signor Micheloni Stefano, in Via Mazzini, mappali 790 e 2284. Si richiede di lasciare i fabbricati individuati dai mappali 790 – 2284, attualmente indicati come standard futuri, ristrutturabili senza prescrizioni. Attualmente i fabbricati sono stati individuati come standard. La proposta è l'accoglimento parziale. Poiché gli edifici individuati dai mappali si trovano all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di Vill'Albese e nei pressi della zona in cui si intende realizzare il famoso parcheggio a servizio del centro storico, si ritiene di individuare l'area di proprietà del richiedente come Ambito di Riqualficazione Urbana, normato dall'art. 15, comma 5, delle NTA del Piano delle Regole, al fine di concordare con la Pubblica Amministrazione, in sede di Piano di Recupero, la dotazione di aree per servizi ad uso pubblico in cessione. Pertanto la proposta sarà di individuare l'ambito non più con lo standard futuro, ma come ambito soggetto a riqualficazione urbana.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Quindi questo ambito di recupero non comprende l'area del giardino della villa?

ING. BARGNA

No, perché è fuori dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione. Sul giardino viene mantenuto lo standard futuro. Questa è la proposta.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Stavo cercando di immaginare se c'era un sistema che potesse in qualche modo far rimanere l'area a standard futuro, anche se lo standard non è collegato ad altro. So che c'era qualche progetto con l'area a parcheggio non davanti alla villa, cioè localizzare l'area di parcheggio più sotto e poi creare un passaggio pedonale verso il centro. Volevo capire se c'era uno strumento per realizzare il parcheggio.

ASSESSORE BERETTA

Ci potrebbe essere, perché lo standard tutela tutta quell'area.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n 44 presentata dalla società Costruzioni Comperti di Comperti Sabrina & C in liquidazione del 13 marzo, localizzata in Via Matteotti, angolo Via Brianza. Si richiede inserire il mappale n. 3986 in ambiti residenziali consolidati (ARC), uniformando l'uso dell'area alle proprietà circostanti. Parzialmente accolta. L'analisi dello stato dei bisogni e della domanda di servizi all'interno del Piano dei Servizi porta all'individuazione di parte del mappale n. 3986 come area a standard necessaria per localizzare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, in particolare come area necessaria per ampliare il marciapiede lungo Via Matteotti e Via Brianza e ad ampliare l'area a parcheggio esistente. Si individua come strumento utile al perseguimento del suddetto interesse pubblico l'individuazione di parte di proprietà quale area soggetta a permesso di costruire convenzionato, quindi prevedendo l'introduzione di in ambito residenziale di completamento. La proposta quindi è questa: mantenere, in aderenza allo standard dell'esistente, lo standard futuro, e inserire un ambito residenziale di completamento.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Consigliera Anzani.

CONSIGLIERA ANZANI

Diciamo che sarebbe utile conservare quel pezzo davanti alla villa per avere una visibilità dell'immobile in quanto è stato progetto dal Terragni ed è stato visitato da numerosi stranieri interessati al tipo di progettazione nel passato. Se noi andiamo ad edificare quest'area, praticamente la visualità della villa viene offuscata. L'unico immobile da tutelare - almeno parzialmente - dal punto di vista turistico è questa villa, perché abbiamo sì i crotti che fanno parte della fase naturalistica del turismo, ma questo è l'unico immobile che ci permette un minimo di visibilità sui percorsi turistici che si andranno a creare con l'EXPO. Quindi io preannuncio il mio voto di astensione.

PRESIDENTE PORTA

Va bene.

CONSIGLIERA ANZANI

Anzi, voto contrario.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? TRE (Anzani, Parravicini, Bartesaghi). Chi si astiene? UNO (Ballabio).

ING. BARGNA

Osservazione n. 45 presentata da Melidov S.A., localizzata in Via Prealpi, ai mappali n. 1355 – 1356 – 20 – 1177 – 1176 di Carcano, in aderenza all'osservazione n. 25 che abbiamo già visto. Si richiede di inserire una porzione dei mappali in ambiti produttivi consolidati con la stessa perimetrazione prevista dal PRG del 2005. Accolta. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile nel previgente strumento urbanistico comunale non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone di introdurre un ambito di produttivo consolidato, normato dall'art. 24 limitatamente alla porzione di proprietà già edificabile nel PRG del 2005. Quindi nel PGT adottato c'era ambito boschivo ed ambito agricolo, adesso si ripropone, come già detto, di inserirne una parte in ambito produttivo consolidato.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 46 (Si allontana il consigliere Pontiggia: presenti 12, votanti 12). Si richiede di ripristinare al mappale n. 917 la possibilità edificatoria di 450 mc già prevista in parte dal PRG del 2005. La proposta è di accoglimento. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile nel previgente strumento non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone di introdurre un ambito di espansione limitato, normato dall'art. 21. Pertanto, adesso l'ambito è residenziale paesaggistico e la proposta è quella di introdurre un ambito di espansione limitata.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 47, presentata dal Signor Micheloni Giorgio Maria.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

La proposta è di parziale accoglimento. Si richiede di modificare la destinazione urbanistica a standard perimetrando il mappale come pertinenza della villa. Le motivazioni: poiché parte dell'area si trova all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione nei pressi della zona in cui si intende realizzare una nuova area a parcheggio a servizio del centro storico, si ritiene di individuare l'area di proprietà del richiedente, prima identificata come standard, come Ambito di Riqualificazione Urbana, normato dall'art. 15 del Piano delle Regole, al fine di concordare con la Pubblica Amministrazione, in sede di Piano di Recupero, la dotazione di aree per servizi ad uso pubblico in cessione.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

PRESIDENTE PORTA

Ripetiamo la votazione. Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 48 (Rientra il consigliere Pontiggia: presenti 13, votanti 13). Osservazione del Signor Frigerio Marco, localizzata in Via Santa Maria di Loreto n. 20. Si richiede di inserire il mappale 2964 nel tessuto urbano consolidato. Si richiede di poter procedere ad una ristrutturazione del ripostiglio esistente con ampliamento di 200/300 mc per trasformarlo in abitazione principale del nucleo familiare. La proposta è il non accoglimento. La modifica della perimetrazione della zona edificabile, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del Piano. Poiché l'edificio esistente è stato autorizzato, con concessione edilizia del '98, come fabbricato accessorio all'attività agricola, assoggettato alla normativa delle aree agricole, l'assegnare possibilità edificatoria residenziale all'area contrasta con le impostazioni generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 49 del Signor Fontana Luigi, localizzata in Via Saruggia, Strada comunale dei Campasci. Si richiede di inserire entrambi i mappali 1827 – 1987 in ambito agricolo essendo stati da sempre destinati all'attività agricola. La proposta è l'accoglimento. Poiché l'area non è stata individuata come boscata all'interno del PIF, si ritiene ammissibile la destinazione agricola. Pertanto, attualmente avevamo un ambito boschivo all'interno della zona agricola, la proposta è di fare una zona agricola su tutta l'area.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n.50 (Si allontana il consigliere Ballabio: presenti 12, votanti 12). Osservazione del Signor Barzaghi Dorianò, in Via Prealpi. Si richiede di inserire i mappali n. 680 – 829 in un ambito residenziale di completamento. La proposta è di non accoglimento. L'area, individuata come boscata all'interno del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, nonché prospiciente al torrente Valle di Carcano, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni di base. Pertanto si mantiene come area a tutela ambientale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n.51 (Rientra il consigliere Ballabio: presenti 13, votanti 13). Osservazione della società Lema srl del 13 marzo. È un'osservazione di carattere generale riferita all'art. 23 delle Norme. Si richiede di inserire, nell'art. 23 delle Norme di Piano delle Regole, la possibilità di utilizzare, per le attività industriali ed artigianali insediate negli ambiti produttivi soggetti a trasformazione, i parametri urbanistici previsti negli ambiti produttivi consolidati. La proposta è il parziale accoglimento. L'assegnare una possibilità di incremento della superficie lorda per le attività già insediate viene ritenuta compatibile con le impostazioni del Piano, purché gli immobili siano situati ad un'opportuna distanza dai Nuclei di Antica Formazione. Si propone pertanto di modificare l'art. 23, comma 6 delle Norme inserendo, per gli immobili industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione del PGT e posti a sud della Strada Provinciale 37 – Via Brianza, la possibilità di un ampliamento degli stessi, con titolo abilitativo diretto, nella misura del 15% della Superficie Lorda di Piano, nel limite dell'altezza massima esistente, purché vengano mantenuti gli allineamenti presenti ovvero siano rispettati i parametri delle distanze previsti per gli Ambiti Produttivi Consolidati. Si propone conseguentemente di modificare il riferimento del comma 5 - Parametri urbanistici, specificando che i parametri urbanistici sono da applicarsi solo in caso di permesso di costruire convenzionato.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Vorrei un chiarimento: esattamente cosa vuol dire che vengono mantenuti gli allineamenti presenti?

ASSESSORE BERETTA

Sostanzialmente stiamo parlando di edifici produttivi che potrebbe essere fatti in maniera tale da avere delle rientranze o forme particolari. Ad esempio, potrebbero esserci delle rientranze a forma di "C", dove la parte concava della "C" è ad una distanza dalla strada o dal confine già inferiore ai parametri dati. In questo caso gli allineamenti esistenti sono però dati alla parte della "C" più prossima alla strada. Pertanto in quel caso si può fare l'ampliamento solo chiudendo la rientranza della "C".

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Non puoi spostarti fuori?

ASSESSORE BERETTA

Esatto, non puoi uscire dalla sagoma più esterna.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Ma questo vale rispetto agli allineamenti ed alle distanze stradali dai confini. Ma se non avessi problemi di distanza, avrei comunque degli obblighi di rispettare la sagoma più esterna?

ASSESSORE BERETTA

No, gli allineamenti sono da mantenere per consentire, ad esempio, una chiusura di un porticato o una rientranza esistente se fossero a distanze inferiori dalla strada.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Diciamo che questo è da intendersi in deroga, migliorativo rispetto a prescrizioni che possono essere più rigide? Non è vincolante da un altro punto di vista, cioè se io un fabbricato e poi lo volessi ampliare, devo rispettare gli allineamenti esistenti.

ING. BARGNA

Ovvero rispettare i parametri delle distanze previsti per gli Ambiti Produttivi Consolidati.

ASSESSORE BERETTA

Se riesce a rispettare i 5 metri, lo può fare tranquillamente. Se invece non riesce a rispettare i 5 metri perché sono già ad una distanza inferiore, può utilizzare gli allineamenti preesistenti. La norma è stata introdotta per venire incontro a esigenze particolari.

PRESIDENTE PORTA

Diciamo che uno faceva già parte del tessuto urbano consolidato e l'altra è una zona che ha anche una vocazione industriale.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Diciamo che questo discorso sulla vocazione di quell'area l'abbiamo fatto già tante volte.

PRESIDENTE PORTA

Non abbiamo la stessa idea su quello che è la vocazione storica delle aree. Sono passati 50 anni di pianificazione. Noi ci riferiamo ad un dato di fatto.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Sono ambiti di grosso rilievo come quelli della zona Cappelletta che, in generale, vengono trattati in un modo un po' diverso. Quindi, rimane questa differente imposizione su tutta la zona che è stata definita come ambito di trasformazione, per cui siamo fermamente convinti che la sua vera vocazione sia produttiva. Detto questo, questa modifica è sicuramente migliorativa. Non è quello che, secondo noi, è stato richiesto, cioè il trasformare l'area in area produttiva consolidata, che è, a nostro parere, la situazione oggettiva, però, piuttosto che niente, va bene.

PRESIDENTE PORTA
Consigliera Anzani.

CONSIGLIERA ANZANI

Io ritengo che il 15% sia limitante perché rischiamo di perdere delle attività produttive che avrebbero interesse o necessita ad espandersi. Tali attività potrebbero poi abbandonare il nostro paese, con conseguenti problemi sia sociali sia a livello di introiti comunali, attraverso l'I.M.U. Quindi potremmo anche averne un danno sul bilancio comunale, oltre che a quello sociale. La nostra area industriale è infatti satura e le ditte non avrebbero mai la possibilità di spostarsi in area industriale. A quel punto, le attività abbandonerebbero il territorio e la ricaduta sarebbe un bel danno.

PRESIDENTE PORTA
Grazie. Ci sono altri interventi?

CONSIGLIERA ANZANI

Quindi chiediamo un aumento, almeno del 15%.

CONSIGLIERE MOLTENI

Io ho una dichiarazione di voto, almeno da parte mia, che è quella comunque di un'astensione sulla votazione semplicemente per la distinzione degli immobili posti a nord e sud della SP 37. Così facendo si creano appunto delle differenze, due pesi e due misure per le zone differenti. Quindi va bene quel passettino che ci siamo detti adesso, di andare incontro alle esigenze di alcuni, però ci sarebbe piaciuto vedere riconosciuta anche per la zona sopra la SP 37 la possibilità di ampliamento del 15%.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Grazie. Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 52 (Si allontana la consigliera Bartesaghi: presenti 12, votanti 12). Osservazione del Signor Bartesaghi Vittorio, in Via Brianza. Si richiede che il mappale 1881 sia inserito in ambito residenziale di completamento. Attualmente è un ambito agricolo. La proposta è di non accoglimento. L'area, inclusa nella rete ecologica comunale, nonché prospiciente al torrente Valle di Carcano, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. Assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni di base del Piano.

PRESIDENTE PORTA

Ok. Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 53 del Signor Bartesaghi Vittorio, in Via Brianza, 22, sotto il cimitero. Si richiede che una parte dei mappali n. 1203 – 1204, dove insiste il fabbricato di proprietà, sia inserita in ambito residenziale saturo. Si propone di accoglierla, anche se in fascia di rispetto, perché poi la fascia di rispetto non può essere edificata. La richiesta di ampliare la capacità del lotto di proprietà non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone di modificare la perimetrazione dell'area edificabile, quindi inserendo una parte del mappale n. 1203 in area residenziale saturo, pur mantenendo l'attuale fascia di rispetto cimiteriale, al fine di consentire un piccolo ampliamento dell'abitazione esistente al di fuori della zona di rispetto.

CONSIGLIERA ANZANI

Allora, questa, come le altre aree, non gli poteva essere assegnato il 20% di espansione al posto della modifica?

ING. BARGNA

Questa è un'altra cosa.

CONSIGLIERA ANZANI

È un'altra cosa?

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ASSESSORE BERETTA

Il 20% è già previsto.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

In questo caso che cosa succede?

CONSIGLIERA ANZANI

Quanto gli darebbe di edificabilità questa trasformazione?

ASSESSORE BERETTA

Poca.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

C'è anche il volume esistente.

ASSESSORE BERETTA

C'è il volume esistente

CONSIGLIERA ANZANI

Era proprio piccolino prima!

ASSESSORE BERETTA

Diciamo il concetto è quello di avere una casa al confine dell'area edificabile, e dargli la capacità di ampliarsi solo fuori dalla fascia di rispetto cimiteriale, verso ovest.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 54 (Rientra la consigliera Bartesaghi: presenti 13, votanti 13). Osservazione dei Signori Sangiorgio Ferdinando e Brenna Maria, in Via Pralaveggio. Si richiede di ricondurre l'ambito destinato a verde privato, che interessa parte del mappale n. 1528, in ambito residenziale saturo come la restante superficie del mappale. In alternativa si propone di inserire una fascia di arretramento e/o rispetto di 10 mt dalla strada, salvaguardando la possibilità edificatoria, lungo Via Pralaveggio, estendendola anche ai mappali vicini. La proposta è di accoglierla parzialmente. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già edificabile dal previgente strumento non contrasta con gli obiettivi di Piano. Prima era tutto un ambito di completamento. Si propone di ricondurre l'ambito destinato a verde privato in ambito residenziale di completamento del Piano delle Regole. Visto quanto sopra, la seconda parte dell'osservazione è superata. La proposta, pertanto, sarà di rimettere tutto il mappale in ambito di completamento.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Questa com'era prima?

ING. BARGNA

Nel PRG era un C2.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 55 della società Immobiliare CI, in Via Cesare Cantù n. 28. Si richiede di attribuire alla parte del mappale n. 3231, individuata come ambito produttivo di trasformazione, un indice edificatorio pari ad almeno 3 mc/mq. Si richiede poi di eliminare il sedime stradale identificato come area destinata alla viabilità dalla previsione viabilistica pubblica, ricomprendendolo nell'ambito di trasformazione produttivo assegnato alla proprietà adiacente. La proposta è di parziale accoglimento. La richiesta di modifica dell'indice, riferito ai soli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di
DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

destinazione d'uso e di nuova costruzione, viene ritenuta compatibile. Si propone di modificare l'indice aumentandolo da 1 a 1,2. Mentre la richiesta di inserire in ambito fabbricabile un'area già individuata come edificabile nel previgente strumento urbanistico non contrasta con gli obiettivi di Piano; pertanto, la parte del mappale n. 3231 destinata a sedime stradale e gravata da servitù di passo viene destinata ad ambito di trasformazione produttiva. La proposta pertanto è parzialmente accolta.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 56, di carattere generale riferita all'art. 5, comma 14, delle norme del Piano delle Regole. Si richiede di portare l'altezza massima consentita dei locali interrati e seminterrati, per l'esclusione dal computo volumetrico, da 2,40 a 2,50 e di precisare che i tunnel-corsello ad uso comune per l'accesso ai vani interrati non rientrano nel computo del volume. In subordine si chiede di portare l'altezza massima consentita per l'esclusione dal computo volumetrico da 2,40 a 2,50 ml solo per gli ambiti specifici che necessitano di ingresso a tunnel-corsello in comune. La proposta è il non accoglimento. La modifica contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 57 dei Signori Viganò Antonio, Giancarlo, Andrea, Elisabetta, sempre sulla stessa area. Si richiede di inserire il mappale n. 645 in ambito commerciale normato dall'art. 27 del Piano delle Regole, rendendo però ammissibile la residenza esistente. In alternativa si chiede di mantenere la destinazione ad ambito residenziale saturo, inserendo però una norma specifica per gli ambiti commerciali esistenti che preveda la possibilità di aumentare la superficie di vendita massima a 230 mq. La proposta è di non accoglimento. Le modifiche proposte, prevedendo commistione tra attività commerciale e residenziale in ambito commerciale e la possibilità di inserire medie strutture di vendita in ambiti residenziali saturi, contrastano con le impostazioni e le scelte generali del Piano.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 58 dei Signori Viganò Antonio, Giancarlo, Andrea, Elisabetta, sempre sulla stessa area di via Bassi. Si richiede che venga data la possibilità di effettuare piccole riparazioni al piano interrato dell'attività commerciale insediata, che è un'officina per riparazioni veicoli. Parzialmente accolta. La richiesta, nello specifico, non è pertinente ad una valutazione urbanistica, in quanto si riferisce a norme di carattere igienico-sanitario (nello specifico attività ammissibili nei locali interrati). Tuttavia, come da osservazione dei richiedenti al piano previgente, la richiesta di inserire all'art. 6 del comma 3, tra l'artigianato di servizio, anche le attività al servizio commercio con un limitato numero di addetti, non rumorose e prive di esalazioni, viene ritenuta compatibile. Si propone pertanto di modificare questo articolo inserendo, tra le attività individuabili come artigianato di servizio, anche le attività al servizio del commercio con un limitato numero di addetti, non rumorose e prive di esalazioni.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 59 dei Signori Viganò Antonio, Giancarlo, Andrea, Elisabetta. Osservazione di carattere generale riferita alle fasce di rispetto stradali del Piano delle Regole. Si richiede che l'arretramento stradale venga ridotto da 30 a 20 ml per gli immobili all'interno del centro abitato. In subordine si richiede che l'arretramento stradale venga ridotto da 30 a 20 ml solo per le porzioni interrate degli immobili. Parzialmente accolta. La riduzione della fascia di rispetto, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del Piano. La richiesta di riduzione della fascia di arretramento stradale da 30 a 20 ml solo per le porzioni interrate degli immobili, come già previsto nel

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

previgente strumento urbanistico comunale, non contrasta con le impostazioni generali di Piano. Si propone pertanto di introdurre, nei documenti del Piano, per gli immobili interrati lungo le strade provinciali, una fascia di rispetto di 20 mt. Quindi parzialmente accolta la proposta.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 60 del Signor Ciceri Giuseppe. È un'osservazione di carattere generale riferita all'art. 5, comma 14, del Piano; nonché un'osservazione riferita all'immobile in via Pravaleggio. Si richiede di riconsiderare il calcolo della volumetria proposto al comma 14 dell'art. 5 delle Norme tecniche, escludendo dai conteggi le parti di fabbricato non aventi requisiti di abitabilità, come i sottotetti aventi altezza media ponderale interna inferiore a 2,40 ml. In subordine si richiede di assegnare all'edificio individuato dai mappali n. 1027-1029 la possibilità di un incremento volumetrico una tantum di almeno 150 mc, come da progetto depositato presso gli uffici comunali in data 29 novembre 2012. La proposta è il parziale accoglimento delle osservazioni. Al primo punto: la modifica del calcolo della volumetria, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte del piano. Al secondo punto: poiché negli ambiti residenziali saturi è già prevista la possibilità di incrementare del 25% dell'indice di edificabilità fondiaria, con l'applicazione dei principi perequativi, e considerata la problematicità riscontrata nel reperimento delle aree a "standard da acquisire", si valuta come migliorativa l'introduzione della possibilità di un incremento volumetrico degli edifici esistenti negli ambiti residenziali saturi indipendente dalla disponibilità di aree a standard da cedere alla pubblica amministrazione. Si propone pertanto di modificare l'art. 19, comma 6, punto 2 del Piano delle Regole inserendo la possibilità, per gli edifici esistenti in ambito residenziale saturo alla data di adozione del PGT, di un incremento una tantum del 20% però del volume esistente – al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria dell'ambito.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Ci sarebbero due discorsi da fare, uno lo faremo un'altra volta, quando ci saranno delle osservazioni più specifiche. Il discorso del 20% invece, anche qui, in generale può essere una cosa accettabile, nel senso che privilegia l'aumento di volume sull'esistente, invece che favorire nuove costruzioni. Adesso non ho presente però se anche qui ci sono delle situazioni che potrebbero far edificare volumetrie clamorosamente eccessive. Francamente non ho avuto modo e tempo di analizzarlo. Non so se l'avete analizzato voi, prima di fare questa relazione generale.

ASSESSORE BERETTA

L'aumento era comunque già ammissibile nel PRG vigente, utilizzando il principio della perequazione, pertanto non si assegnano nuove volumetrie.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Va bene, vediamo cosa succede. Al primo intoppo proporrei però di ritornarci sopra.

PRESIDENTE PORTA

Va bene. Non ci sono altri interventi? Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

La seduta viene sospesa alle ore 12,30 e ripresa alle ore 13,45.

(Non rientra il consigliere Molteni, entra la consigliera De Lorenzo: presenti 13, votanti 13)

ING. BARGNA

Osservazione n.61. Si richiede che l'immobile sito in Vicolo Volta n. 11 venga stralciato dall'ARU2 – Ambito di riqualificazione urbana di Vicolo Volta ed inserito in Ambito residenziale saturo (ARS) e non compreso nel perimetro del Nucleo di Antica Formazione. L'osservazione è parzialmente accolta. Attualmente l'immobile era stato, con l'immobile vicino, inserito in un Ambito di riqualificazione urbana. Poiché le proprietà dell'area individuata come ARU2 sono state divise nel corso dell'ultimo anno e considerato il fatto che l'immobile del richiedente ha già una destinazione residenziale, non
DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

necessitando quindi di intervento di riconversione, si ritiene ammissibile la richiesta di stralciare l'immobile individuato mappale n. 2578 dall'ARU2 – Ambito di riqualificazione urbana di Vicolo Volta. Valutata tuttavia la perimetrazione del Nucleo di Antica Formazione, che appunto comprende l'immobile, si propone di mantenere l'immobile nel NAF, assegnandogli un "grado di intervento" G5 - ristrutturazione senza prescrizioni. Quindi la proposta è di escluderlo dall'ARU e di lasciare dentro solo l'edificio da riconvertire ad uso residenziale della vecchia Villalba.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

(Entra il consigliere Molteni: presenti 14, votanti 14)

Osservazione n. 62 dei Signori Formenti Sergio e Tagliabue Roberta, in Via Cascina A Valle, 25. Si richiede di individuare correttamente il limite tra l'area di proprietà e l'ambito boschivo e di tutela ambientale. Accolta. La richiesta è un'utile correzione dell'errore materiale. Si propone pertanto di individuare tutto il lotto in ambito residenziale di interesse paesistico. L'immobile è in via Cascina A Valle: si propone di seguire la linea di recinzione per la nuova perimetrazione.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 63 dei Signori Formenti Sergio e Tagliabue Roberta, in Via Cascina A Valle, 25. Si richiede di assegnare una volumetria residenziale, quindi un ex area C5, al mappale n. 630, quindi sotto l'edificato, per poter edificare una seconda abitazione. La proposta è di non accoglimento. L'area, inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. Quindi rimarrà boschiva.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Mi sembra un po' eccessivo. Secondo me l'area è del tutto insignificante dal punto di vista paesaggistico perché è già urbanizzata. C'è già la strada di accesso e uno spiazzo. Se uno va a vederlo, non è un lotto particolarmente interessante dal punto di vista della tutela paesaggistico-ambientale. Si dovrebbe vederlo probabilmente anche dalle ortofoto. Quindi io personalmente proporrei di accogliere questa osservazione.

PRESIDENTE PORTA

Non sono d'accordo: così facendo crollerebbe tutto l'impianto delle controdeduzioni. Nel senso che se abbiamo deciso che da una parte c'è la rete ecologica che va salvaguardata...

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Chi ha deciso, visto che non se ne parla?

PRESIDENTE PORTA

Noi lo abbiamo deciso.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Se ci sono delle ragioni per rimeditare a delle scelte fatte, si rimedita; se no è inutile che stiamo qui a perdere tempo.

PRESIDENTE PORTA

Dico che se la scelta è stata motivata per alcune cose, la si tiene come principio.

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 64 del Signor Casati Massimo. È un'osservazione di carattere generale riferita all'art. 5, comma 4, e all'art. 17 del Piano delle Regole. Si richiede una volumetria una tantum pari al 10% del volume esistente per le zone residenziale paesistico, senza la procedura della perequazione.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

In alternativa si chiede di non considerare come volumi i porticati aperti sui due lati di superficie inferiore a 10 mq. parzialmente accolta. Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione 2, la richiesta è in parte già accolta poiché si dà la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente. Mentre, la richiesta di modificare l'art. 5 sul calcolo della volumetria dei portici contrasta con le scelte del Piano. La proposta è di accoglierla parzialmente.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 65 dei Signori Farina Luca Davide e Farina Stefano, in località Muscionica. Si richiede di individuare i terreni ai mappali n. 754 – 755, quindi in aderenza alla roggia dei Crotti, in ambito agricolo, essendo erroneamente stati individuati come inseriti in ambito a ville e parchi. La proposta è di accoglimento, poichè è un'utile correzione dell'errore materiale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 66 dei Signori Farina Luca Davide e Farina Stefano Fedele, in Via Manzoni, Località Muscionica – mappale n. 762. Si richiede di individuare sul mappale n. 762 l'edificio demolito parzialmente come da autorizzazione A 23/2003 e di inserire nel PGT i dati (superficie e volumetria) dell'edificio demolito, come da perizia giurata allegata alla pratica del 2003. La proposta è di non accoglimento. L'edificio, demolito nel 2004 a seguito di intervento di messa in sicurezza fatto effettuare dai proprietari a causa di crollo parziale nell'ottobre del 2004, ha perso la volumetria preesistente e pertanto non verrà individuato nelle tavole del PGT, così come previsto da consolidata giurisprudenza, fra cui sentenza del Consiglio di Stato del 2008. Quindi non si accoglie la proposta.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 67 dei Signori Farina Luca Davide, Farina Stefano Fedele e Buzzi Marinella, in Via Ai Crotti. Si richiede la possibilità di realizzare, in corrispondenza dell'ingresso della proprietà, un piccolo edificio con funzione di guardiola e di unità abitativa per un custode, vincolato pertinenzialmente all'immobile principale.

Parzialmente accolta. La realizzazione di una guardiola a servizio di una villa principale è tipologicamente coerente con l'analogo costruito nel territorio. Valutata la collocazione marginale dell'area per cui si chiede l'assegnazione di una ristretta capacità edificatoria ed il fatto che il terreno è già considerato urbanizzato, poichè esterno alla rete ecologica comunale, si ritiene che la richiesta di assegnare una ridotta volumetria all'area non contrasti con gli obiettivi di Piano. Si propone di introdurre un ambito di espansione limitato, normato dall'art. 21, in corrispondenza dell'ingresso della villa.

CONSIGLIERA ANZANI

Ritengo che tutti abbiamo il pericolo oggettivo di subire furti, danneggiamenti, rischio di vita, vista la società in cui viviamo. Chiaramente se diamo l'opportunità a chi ha tanto terreno di costruire un alloggio per questioni di sicurezza, per avere delle persone che assicurino la sicurezza sul posto, credo che non sia una giusta linea da tenere, perché tutte le persone hanno questo tipo di problematica, cioè la sicurezza sulla propria vita. È chiaro che chi ha la possibilità può farlo, chi non ha la possibilità non potrebbe farlo. Quindi non ritengo che sia una cosa accoglibile. Ritengo che debba essere visto dal punto di vista pratico, come le precedenti osservazioni. La sicurezza è un diritto per tutti.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Il discorso delle portinerie potrebbe essere oggetto di discussione. Diciamo che se all'interno degli ambiti a ville e parchi ci fosse la possibilità di volumi accessori, per me allora andrebbe bene. Ma un'altra cosa è individuare un'area edificabile in una fascia e con una localizzazione specifica. Non riesco a vedere la logica di questa scelta. Quindi personalmente sono contrario.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ASSESSORE BERETTA

Questa osservazione fa parte dei casi in cui siamo al di fuori della rete ecologica, dove si ha un certo livello di discrezionalità. Abbiamo pensato alla possibilità di inserire dei parametri per le portinerie, specialmente per gli ambiti a ville e parchi, ma è parso un po' complicato andare a trovare tutta una serie di descrizioni per definirle, per consentirle in generale senza far fare dei volumi non appropriati.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Potremmo dire che sono ammissibili laddove non ci sono, perché ci sono tante ville che hanno già la portineria.

ASSESSORE BERETTA

Il problema sta nel definire cos'è l'alloggio del portiere e la definizione di portineria. In questo caso si è valutata la cosa più semplice, rispondendo alle esigenze di chi ha fatto richiesta.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Una mia considerazione, che non entra prettamente nel merito dell'osservazione della portineria. Il terreno che si affaccia su Via Ai Crotti, di proprietà degli stessi proponenti l'osservazione, era destinato a terreno di uso pubblico fino a poco tempo fa. La situazione di quel tratto di strada è abbastanza complessa per quanto riguarda i parcheggi. Noi abbiamo una situazione di questo tipo: abbiamo tutte le case che sono attualmente abbastanza vuote, cioè sono in parte sfitte, e abbiamo il condominio dove abita il nostro ex sindaco Fermi, anche questo abitato solo in una parte. Io vedo che il parcheggio che c'è lì è già abbastanza completo. Pertanto sarebbe opportuno favorire la costruzione di nuovi posti auto, anche perché il Piano di Governo del Territorio prevede proprio questo.

ASSESSORE BERETTA

Sì, questi scambi.

PRESIDENTE PORTA

Se stiamo parlando di una portineria ok, ma se no, non penso che per 300 metri cubi in più i richiedenti possano cedere un parcheggio.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Parliamo di 450 metri cubi.

PRESIDENTE PORTA

Sì, 450 metri cubi. Non penso che poi alla fine si possa cedere un parcheggio, magari dei posti auto sì, ma non un parcheggio che serve a due o tre condomini.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

A parte che lì c'è un dislivello di terreno. Se fosse stato possibile, si poteva far costruire sotto il livello stradale la portineria e trasformare ad uso pubblico la parte a livello della strada.

ASSESSORE BERETTA

Il parcheggio sarebbe possibile tra i due ambiti residenziali di interesse paesaggistico.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Però c'è un dislivello di 4 o 5 metri dalla strada. Ha senso solo se qui c'è qualche tipo di costruzione al di sottosotto. Ovviamente il parcheggio dovrà essere in piano, altrimenti non sarà possibile mettere le macchine.

PRESIDENTE PORTA

Ho capito, però o facciamo un piano di un certo tipo o se no. Una portineria cosa può cedere di parcheggi? Ne cederà uno o due. Questa è un'esigenza particolare.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Sono d'accordo con quello che diceva Cairoli. Il problema è concordare prima queste cose. Dopo che vengono approvate delle osservazioni, diventano parte integrante del piano. Assessore?

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ASSESSORE BERETTA

Sto pensando, eventualmente, di creare un vincolo tra le due aree dei richiedenti e inserire l'obbligo della cessione nelle condizioni per edificare l'ambito così generato.

PRESIDENTE PORTA

Dovremmo stabilire adesso quant'è, in questa sede. Come si può fare?

ING. BARGNA

L'altro mappale di cui si sta parlando è di proprietà della Signora Buzzi Marinella. È vero che è anche lei la proponente dell'osservazione sulla portineria.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Non c'è la possibilità di percorrere la strada al rovescio? Adesso facciamo l'osservazione. Poi valutiamo una variante per le portinerie, visto che così mi sembra che non andiamo da nessuna parte.

ASSESSORE BERETTA

Stavo valutando la possibilità di aggiungere uno standard sull'area a confine con Via Ai Crotti, inserendo la medesima area nel comparto in cui chiedono di edificare la portineria. A quel punto la superficie sarà sufficiente per edificare 300 metri cubi e ci sarà anche l'obbligo della cessione.

PRESIDENTE PORTA

Com'è che viene definita questa cosa? Dove la mettiamo? Come la mettiamo? Quello che torno a dire io è: quanti parcheggi ci stanno all'ingresso?

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Sono d'accordo. Dopodiché per quell'area indicata come area standard ci si può comportare come gli altri standard.

PRESIDENTE PORTA

Però cede 100 metri di parcheggi?

ASSESSORE BERETTA

C'è una parte di valutazione dell'interesse pubblico nel concedere l'edificabilità.

PRESIDENTE PORTA

Allora valutiamo la proposta del seguente emendamento: **non inseriamo un AREL - Ambito residenziale di espansione limitata, ma un ARCMP - Ambito residenziale di completamento, diviso in due lotti distinti con standard sul secondo.**

Votiamo la modifica. Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

Votiamo l'osservazione Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 68 dei Signori Farina Luca Davide, Farina Stefano e Buzzi Marinella, sui mappali n. 748 – 749 di Molena. Si richiede la possibilità di realizzare all'interno della proprietà una struttura per ricovero attrezzi e deposito essenze stagionali. Non accolta. La richiesta di permettere la costruzione di depositi in ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del Piano, le quali prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi in contrasto con la comprensione storica e architettonica degli edifici principali.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 69 della Signora Buzzi Marinella, sul mappale n. 746, in Via Ai Crotti. Si richiede di assegnare al mappale n. 746 una destinazione residenziale con congrua volumetria. Non accolta. La
DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

richiesta di assegnare capacità edificatoria in ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi contrasta con le scelte generali del piano

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 70 del Signor Ortalli Marco, localizzata in Via Saruggia. Si richiede di inserire una porzione della proprietà, di circa 3.000 mq, in ambito residenziale di completamento. La proposta è di non accoglierla. L'area, individuata come boscata all'interno del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, molto sensibile da un punto di vista paesaggistico. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del piano.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Chiederei di leggere l'osservazione. È una storia antica che dovrebbe meritare un minimo di considerazione, che non vuol dire accettare quello che chiede, però, insomma, ragionarci un poco.

ING. BARGNA

Procede alla lettura dell'osservazione.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

A completamento di quanto letto, io e l'ex sindaco Fermi abbiamo avuto dei colloqui con il proprietario dell'area. È noto a tutti come da 30 anni quest'area noi l'abbiamo usata per fare l'acquedotto, ma è ancora di proprietà del richiedente. Sono 1.200 metri quadri che ci cede con sopra chiaramente una volumetria, essendo un'area standard, di 0,6 mc/mq. Il richiedente ha chiesto di poter edificare quattro case, ma si accontenterebbe di due, forse anche di una. In effetti, sta a noi, come Consiglio Comunale, decidere se vogliamo, una volta per tutte, sanare una situazione vecchia di 30 anni, dando la possibilità di realizzare un parcheggio sulla Via Saruggia, via che è criticissima. Sulla Via Saruggia abbiamo sempre problematiche di parcheggi, ecc. Pertanto chiedo al Consiglio Comunale di valutare questa situazione. Io chiaramente mi adeguerò alla volontà della maggioranza del Consiglio Comunale.

ASSESSORE BERETTA

L'Amministrazione precedente non ha mai promesso nulla. È una questione di metodo, si deve seguire la procedura corretta. Inoltre la zona è molto importante e merita di rimanere nella rete ecologica.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Io sono d'accordo con quello che diceva Cairoli, nel senso che una possibilità di edificazione limitata non modificherebbe sostanzialmente la situazione. Stiamo parlando di 1.500 metri quadrati circa, tra le varie proprietà. Per cui un'area non sposta assolutamente nulla. Teniamo presente che, non più tardi di 3 o 4 ore fa, abbiamo approvato una possibilità di insediamento in un'area altrettanto critica come questa, che è quella di Via Molinara, trasformandola in agricola, sapendo che c'è già una richiesta di edificazione agli atti. Quindi non mi pare che ci sia una situazione così scandalosa. Sono d'accordo che sono due discorsi diversi, ma proprio perché delicati tutti e due, secondo me, sono meritevoli di essere considerati. Personalmente sono a favore ad una possibilità edificatoria, ovviamente limitata, che potrebbe essere un'area sulla parte più alta della proprietà, che è sostanzialmente anche quella con meno piante. Opportunamente inserita, non vedo una difficoltà ad accettare un discorso del genere. La mia proposta è di procedere inserendo un'AREL.

PRESIDENTE PORTA

No, sono delle variazioni rispetto alle controdeduzioni. Per fare delle variazioni rispetto alle controdeduzioni alle osservazioni, devono esserci degli emendamenti, però concordati.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Si può sospendere il Consiglio per qualche minuto?

PRESIDENTE PORTA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Va bene, sospendiamo.

La seduta viene sospesa alle ore 14,30 e ripresa alle ore 14,35 (Presenti 14, votanti 14)

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Abbiamo fatto una piccola riunione e abbiamo deciso di non accettare le osservazioni per queste motivazioni: prima di tutto perché c'è la rete ecologica che tutela il bosco di Saruggia. Inoltre ci impegniamo, ed impegniamo la prossima amministrazione in caso non riuscissimo noi, a sistemare la situazione del serbatoio, in qualunque modo sia possibile operare.

PRESIDENTE PORTA

Passiamo al voto. Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 71 (Esce il consigliere Tafuni: presenti 13, votanti 13). Osservazione dei Signori Sangiorgio Alessandro e Canali Laura Bambina, in Via Saruggia – Via Monte Bolettone. Si richiede di inserire i mappali 3848 - 3782 in ambito residenziale saturo. La proposta non è accolta. L'area dei richiedenti è stata oggetto di Piano di Lottizzazione (PL20), ma non è stata edificata e le aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione non sono state cedute all'Amministrazione. In sede di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato necessario per edificare nell'ambito, il Consiglio comunale potrà valutare la monetizzazione delle aree in cessione, tenuto conto della monetizzazione già avvenuta in fase di approvazione del PL 20. Quindi si propone di lasciare le aree in un ambito di completamento.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

(Rientra il consigliere Tafuni: presenti 14, votanti 14) Qui c'è un concetto generale che poi ritorna su altre osservazioni. Vorrei fare un discorso che riguarda sia questo caso, ma riguarda più in generale i PL, in particolare quelli in cui la cessione di aree è un atto conseguente. Spesso però vengono imposti ulteriori vincoli, oltre a quelli già sottoscritti. In questo caso non mi pare corretto che vengano richieste ulteriori cessioni di aree o cose di questo tipo. Quindi, nel caso specifico, chiedo che venga accolta l'osservazione proprio perché le opere di urbanizzazione richieste sono state fatte. Possiamo poi sollecitare la chiusura del circolo con la cessione delle aree. Prima si diceva dell'acquedotto. Facciamo anche qui quello che va fatto, per chiudere da un punto di vista formale il PL.

ASSESSORE BERETTA

Qui non c'è un aggravio, in questa zona non c'è stato cambiamento.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

L'indice mi sembra sia sceso da 0,8 a 0,6 metri cubi su metro quadro.

PRESIDENTE PORTA

Passo alla votazione. Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? NESSUNO Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 72 della Cartotecnica Litografia Sangiorgio di Sangiorgio Paolo & C., Via Saruggia – Via Monte Bolettone. Si richiede di inserire il mappale n. 3783 in ambito residenziale saturo. La proposta non è accolta. L'area del richiedente è stata oggetto di Piano di Lottizzazione, ma non è stata edificata e le aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione non sono state cedute all'Amministrazione comunale. In sede di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato necessario per edificare nell'ambito, il Consiglio comunale potrà valutare la monetizzazione delle aree in cessione, tenuto conto della monetizzazione già avvenuta in fase di approvazione del PL 20.

PRESIDENTE PORTA

Passo alla votazione. Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? NESSUNO Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ING. BARGNA

Osservazione n. 73 dell'Istituto diocesano per il Sostentamento del Clero, localizzata in Via Brianza – mappale n. 3030. Si richiede che il mappale n. 3030 sia classificato in ambito residenziale di completamento e disciplinato dell'art. 20 delle NTA del Piano delle regole. In subordine si richiede che l'area sia classificata come standard da acquisire, come da previsioni previgenti, e che ad essa siano attribuiti i diritti edificatori di cui all'art. 47, quindi la perequazione. La proposta è il non accoglimento. L'assegnare possibilità edificatoria ad un'area inserita nella rete ecologica comunale contrasta con le impostazioni del piano. L'analisi dello stato dei bisogni e della domanda di servizi all'interno del Piano dei Servizi non ha portato all'individuazione del mappale n. 3030 come area a standard necessaria per localizzare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n.74 dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili di Como. Osservazione di carattere generale riferita ad alcuni articoli delle Norme del Piano delle Regole. Si richiede di modificare l'art. 5, comma 14 delle NTA, specificando meglio il calcolo dei volumi e non conteggiando il volume dei sottotetti esistenti nei seguenti casi: sottotetto con accesso da botola di 80 cm, che contemporaneamente non rispetta i requisiti aero-illuminanti minimi per l'abitabilità; il sottotetto non è accessibile dall'interno dell'edificio; e un sottoetto con tetto a vista con altezza massima inferiore a 3,50 mt. Chiedono di modificare l'art. 5, comma 15 delle NTA, specificando che in base alla normativa vigente sul risparmio energetico (LR 26/1995) saranno scomputati gli spessori di tutti i componenti dell'involucro dal calcolo sia del volume degli edifici sia dal volume amministrativo. Chiedono di modificare l'art. 5, comma 19 delle NTA, rivedendo la formulazione relativa alle falde di copertura, per renderla maggiormente aderente alle esigenze progettuali ed esecutive e più chiara nel suo ambito applicativo. L'art. 7 delle NTA, riguardante le destinazioni d'uso, rivedendo i casi penalizzanti. L'art. 11 delle NTA, includendo nell'applicazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi gli ambiti residenziali di completamento e consentendo il recupero su aree non servite da fognatura. L'art. 16 delle NTA, assegnando un incremento della volumetria esistente negli ARP, riconoscendo un indice edificatorio in linea con la tipologia urbanistica esistente nella zona (es: 0,2 mc/mq) e la possibilità di ampliare gli edifici esistenti sino al 10% del volume esistente, anche in deroga all'indice volumetrico di cui sopra. L'art. 19 delle NTA, in merito alla scelta di includere alcuni ambiti, già inseriti in zona "C1 – residenziale saturata" nel vecchio PRG, tra gli Ambiti residenziali di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato. L'art. 22, riconoscendo negli APT la possibilità di effettuare ampliamenti di dimensioni limitate (massimo 20% della superficie coperta esistente e comunque non oltre 250 mq di superficie coperta) in aderenza alla sagoma degli edifici esistenti. L'art. 24, anche se in realtà è l'art. 25, chiarendo se, per i Piani Attuativi siti in APRE e per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione entro la data di adozione del PGT, per l'edificazione valgono le normative vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione, fino alla durata pattuita della convenzione stessa. L'art. 44, anche se in realtà è l'art. 46, rivedendo l'articolo inserito per incentivare la realizzazione di edilizia bioclimatica. L'art. 46, anche se in realtà è l'art. 48, rivedendo la definizione delle misure di salvaguardia e delle norme finali, specificando che per i Piani Attuativi, gli atti di programmazione e i procedimenti edilizi convenzionati a seguito dei quali è stata sottoscritta apposita convenzione entro la data di adozione del Piano di Governo del Territorio valgono le NTA vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione stessa. La Proposta degli uffici è di accoglierla parzialmente. In ordine: 1) la modifica delle modalità di calcolo dei volumi degli edifici, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. 2) Le norme vigenti in materia di risparmio energetico, nello specifico la LR 26/1995, sono ovviamente vigenti con le modalità e i termini previsti dalle normative stesse. Lo specificarne la vigenza nelle NTA del PdR non viene ritenuto essenziale per l'applicazione della norma stessa. 3) La riformulazione della norma relativa alle falde di copertura, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. 4) Idem la revisione della disciplina dei cambi di destinazione d'uso contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. 5) L'art. 11 delle NTA già prevede l'esclusione dall'applicazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi solo per le aree soggette a vincolo idrogeologico e per gli interventi interessanti edifici siti nei Nuclei di Antica Formazione comportanti modificazioni delle altezze di colmo o di gronda o delle linee di pendenza delle falde. Quindi è stata tolta l'esclusione per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato. 6) Per quanto riguarda gli ambiti residenziali e paesistici, visto l'accoglimento

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

dell'osservazione n. 2, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole inserendo la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito ARP alla data di adozione del PGT, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. 7) La scelta di inserire specifici ambiti, già inseriti in zona "C1 – residenziale satura" nel PRG del 2005, tra gli Ambiti residenziali di completamento (ARCOMP) è dovuta ad una precisa valutazione delle aree inedificate, all'interno del tessuto urbano consolidato, la cui urbanizzazione necessita la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (parcheggi e/o verde). L'inserimento di tali ambiti in ambito residenziale saturo (ARS) contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. 8) Per quanto riguarda gli ambiti produttivi soggetti a trasformazione, visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 51, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 23, comma 6 delle NTA del Piano delle Regole inserendo, per gli immobili industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione del PGT e posti a sud della SP 37 – Via Brianza, la possibilità di un ampliamento degli stessi, con titolo abilitativo diretto, nella misura del 15% della SIp, nel limite dell'altezza massima esistente, purché vengano mantenuti gli allineamenti presenti ovvero siano rispettati i parametri delle distanze previsti per gli Ambiti Produttivi Consolidati. 9) In merito alla validità delle convenzioni urbanistiche sottoscritte entro la data di adozione del PGT, esse assicurano il mantenimento delle capacità edificatorie previste nei Piani Attuativi, negli atti di programmazione e nei procedimenti edilizi convenzionati fino alla durata pattuita dalle convenzioni stesse. Qualora non altrimenti specificato nelle convenzioni, le definizioni ed i parametri urbanistici sono invece verificati e calcolati con le modalità indicate nelle norme tecniche di attuazione vigenti al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi all'edificazione. 10) L'articolo n. 46 (relativo ai criteri di incentivazione) è già stato adottato senza una specifica tabella elencante eventuali casistiche di applicazione, ma prevedendo che i termini di applicazione degli incentivi per la realizzazione di edilizia bioclimatica saranno stabiliti con successivo atto. 11) Come già risposto al punto 9 dell'osservazione, si ribadisce che, qualora non altrimenti specificato nelle convenzioni, nei Piani Attuativi, negli atti di programmazione e nei procedimenti edilizi convenzionati le definizioni ed i parametri urbanistici sono verificati e calcolati con le modalità indicate nelle norme tecniche di attuazione vigenti al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi.

PRESIDENTE PORTA
Interventi? Prego.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Non concordiamo sostanzialmente su 3 punti che sono fra quelli indicati adesso dall'ing. Bargna. Uno è quello della definizione dei parametri urbanistici in particolare per quanto riguarda il calcolo del volume. Faccio notare che il calcolo del volume è stato oggetto di almeno 7 od 8 osservazioni. Il tema che ci stava dietro era un tema serio, che meritava certamente un approfondimento, però si è passati da un'estremità all'altra; quindi, come gruppo di minoranza, abbiamo presentato un'osservazione sul tema specifico. Ovviamente sulla risposta che è stata data a questa parte dell'osservazione non siamo d'accordo. Non siamo d'accordo neanche su quella parte relativa all'introduzione dell'obbligo della copertura a falde. E, per ultimo, non siamo d'accordo su quella risposta all'osservazione sull'art. 48, sulle misure di salvaguardia, nel senso che riteniamo che, proprio perché è stato introdotto un calcolo della volumetria un po' anomalo rispetto a quello che c'era prima, per certe edificazioni il nuovo calcolo è decisamente penalizzante. Alcune convenzioni che magari sono state firmate uno o due anni fa, sono state pensate, dimensionate e quantificate anche dal punto di vista economico sulla base di certe modalità di calcolo dei volumi. Adesso però si trovano ad essere penalizzate. Riteniamo che sia corretto quello che è stato proposto da ANCE e che ritroviamo in altre osservazioni, in particolare per il calcolo del volume. Quindi, per queste tre ragioni, dissentiamo dalle controdeduzioni fatte e condividiamo quanto già proposto da ANCE.

PRESIDENTE PORTA
Grazie. Ci sono altri interventi?

ASSESSORE BERETTA

Per quanto concerne il tetto a falde, direi che è abbastanza comprensibile per tutti il perché è stato introdotto: identifica le caratteristiche tipologiche tipiche della nostra realtà. Sul calcolo del volume, secondo me c'è un po' una forzatura di una parte degli operatori e costruttori. Diciamo che si svia un

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

po' il discorso dalla realtà. Non viene toccata la volumetria residenziale dei terreni; quello che viene toccato è la possibilità di realizzare degli sgomberi nei sottotetti. Calcolando il volume vuoto per pieno della parte sopraterrena in realtà consente un maggiore volume interrato. Quindi se uno vuole realizzare veramente gli sgomberi, viene incentivata la possibilità di farli a livello interrato rispetto al sottotetto. Dal punto di vista dell'insediamento residenziale, il volume edificabile non cambia minimamente. Il problema grosso è che il carico urbanistico è stato fortemente alterato perché, in moltissimi casi, il sottotetto ha 2,39 mt di altezza media e diventa un'abitazione fatta bene, con problemi gravi dal punto di vista igienico sanitario. Quindi questa norma va semplicemente ad eliminare questi casi. Ho operato anch'io per qualche anno e ho visto che due proprietà affiancate, con la stessa volumetria assegnata, hanno portato ad un raddoppio della parte edificata utilizzando la possibilità di non computare la volumetria dei sottotetti. Secondo noi invece è corretto dare un'indicazione chiara: se uno vuole fare uno sgombero nel sottotetto, lo può comunque fare.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Quello che volevo dire è che è corretto normare questa situazione, però si può normare senza arrivare a questo estremo. Si possono mettere una serie di vincoli che scoraggino a fare nuove edificazioni con dei sottotetti "anomali", ma nel contempo dovrebbero non sfavorire ciò che c'è già. Faccio l'esempio di casa mia: è stata fatta 30 anni fa e ha il sottotetto con tutti i muri solidi per tener su la struttura del tetto. Quella lì per me adesso è volumetria. C'erano altri sistemi per scoraggiare l'utilizzo improprio dei sottotetti, ad esempio quelli che avevamo proposto nella nostra osservazione: l'aver l'accesso da una botola, non avere lucernari, salvo una botola per accedere alla copertura, cioè una serie di prescrizioni che sostanzialmente evitavano un uso improprio del sottotetto.

PRESIDENTE PORTA

Votiamo. Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 75 (Esce la consigliera De Lorenzo: presenti 13, votanti 13). Osservazione dei Signori Ferraretto Fabrizio e Ciceri Andrea, di carattere generale riferita alle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Si richiede di modificare il calcolo del volume dell'edificio, equiparandolo al calcolo del volume edificabile previsto dal PRG del 2005. Si richiede di escludere dal calcolo dei volumi i locali accessori nel sottotetto con altezza media massima di 2,40 ml misurata all'intersezione delle falde. Si richiede di introdurre un bonus volumetrico una tantum per le aree a destinazione prettamente residenziale, introducendo una banca-dati per la registrazione dei crediti. Si chiede che all'art. 48, comma 2, delle NTA del PdR venga esplicitato che, per i Piani Attuativi in fase di attuazione, è previsto il mantenimento della capacità edificatoria secondo la normativa vigente alla data di sottoscrizione della convenzione. Parzialmente accolta. Per i punti 1) e 2) la modifica delle modalità di calcolo dei volumi degli edifici e dei volumi dei locali accessori nel sottotetto, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. Per il punto 3), visto l'accoglimento parziale delle osservazioni n. 2 e n. 60, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole, inserendo la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito ARP alla data di adozione del PGT, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, e con la proposta di modificare l'art. 19, comma 6, punto 2 delle NTA del Piano delle Regole, inserendo la possibilità, per gli edifici esistenti in ambito ARS alla data di adozione del PGT, di un incremento una tantum del 20% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti - anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria dell'ambito. Per il punto 4), le convenzioni urbanistiche sottoscritte entro la data di adozione del PGT assicurano il mantenimento delle capacità edificatorie previste nei Piani Attuativi, negli atti di programmazione e nei procedimenti edilizi convenzionati fino alla durata pattuita dalle convenzioni stesse. Qualora non altrimenti specificato nelle convenzioni, le definizioni ed i parametri urbanistici sono invece verificati e calcolati con le modalità indicate nelle norme tecniche di attuazione vigenti al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi all'edificazione.

PRESIDENTE PORTA

Ci sono interventi?

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Per i punti 1, 2 e 4, ovviamente, non concordiamo con le controdeduzioni all'osservazione.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 76 dei Signori Ferraretto Fabrizio e Ciceri Andrea (per Proserpio Marilena e Proserpio Giovanna), localizzata in località Cascina Costa Inferiore. Si chiede che nell'art. 48, comma 2, delle NTA del Piano delle Regole venga esplicitato che, per il Piano Attuativo di Via Costa n. 18, Comparto n. 2 il criterio di calcolo da applicare nelle verifiche volumetriche dovrà essere riferito alla normativa vigente alla data della sottoscrizione della convenzione. Non accolta, per quello che abbiamo detto prima, cioè la sottoscrizione assicura il mantenimento della capacità edificatoria; il calcolo della volumetria viene invece fatto con le modalità indicate nelle norme tecniche di attuazione vigenti al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi all'edificazione.

CONSIGLIERE MOLTENI

Ho dei dubbi in merito ad una convenzione firmata da due parti, dove poi interviene una modifica, in questo caso anche piuttosto sostanziale, che fa pendere la bilancia da un'altra parte. Quando cioè si cambiano le regole del gioco su un qualcosa che è già stato sottoscritto da entrambe le parti, secondo determinate regole. È questo il dubbio che secondo me può dare adito anche a qualche ricorso.

ASSESSORE BERETTA

La possibilità di edificare nelle zone C2 avveniva secondo due modalità: l'approvazione di un planivolumetrico e, in un secondo momento, il rilascio dei singoli permessi di costruire, quando venivano calcolati degli oneri del piano. L'altra possibilità era l'approvazione del permesso di costruire convenzionato, con il contestuale rilascio del permesso. Chi ha scelto la seconda opportunità non avrà problemi sul calcolo del volume.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 77 delle Signore Proserpio Marilena e Proserpio Giovanna, sempre gli stessi mappali già visti, n. 3238 – 4921 – 4932 di Vill'Albese. Si chiede che nell'art. 48, comma 2, delle NTA del Piano delle Regole venga esplicitato che, per il Piano Attuativo di Via Costa n. 18, Comparto n. 2, il criterio di calcolo da applicare nelle verifiche volumetriche dovrà essere riferito alla normativa vigente alla data della sottoscrizione della convenzione. La proposta è di non accoglierla con le stesse motivazioni che abbiamo detto prima.

PRESIDENTE PORTA

Interventi? Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 78 dei Signori Vercelli Andrea e Vercelli Carlo Enrico Maria, sul mappale n. 308 di Carcano. Si chiede che su parte del mappale n. 308 venga data la possibilità di edificare un edificio bifamiliare di circa 450 mc cadauno, assimilando l'area ad Ambito residenziale di espansione limitata. La richiesta è non accolta. L'area attualmente è uno standard futuro. L'analisi dello stato dei bisogni e della domanda di servizi all'interno del Piano dei Servizi ha portato all'individuazione del mappale n. 308 come area a standard necessaria per localizzare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, in particolare come area a servizio della scuola materna adiacente. Inserire l'area in ambito AREL contrasta con le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 79 del Signor Croci Gentilio, in Via Partigiana, sui mappali n. 335 – 4398 di Vill'Albese. Si chiede che il mappale n. 335 venga inserito in zona agricola. Il mappale è attualmente in ambito boschivo. Si chiede la possibilità di un ampliamento del rustico, edificato sul mappale n. 4398, non superiore a 100 mc. Si chiede inoltre di ampliare la strada agro-silvo-pastorale detta "vecchia comunale dei Crotti", completando il tracciato che segue il sentiero degli alpini e permettendo lo sbocco sulla strada comunale per l'Alpe del Vicerè. La proposta è di non accoglierla. L'area, individuata come boscata all'interno della bozza del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale e pertanto viene mantenuta tra gli ambiti boschivi e di tutela ambientale. Assegnare capacità edificatoria o possibilità di ampliamento ad edifici esistenti in ambito boschivo contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. La richiesta di modificare l'elenco ed il tracciato delle strade agro-silvo-pastorali non è pertinente, in quanto tali modifiche sono atti demandati all'approvazione da parte della Giunta comunale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n.80 (Si allontana l'Assessore Parravicini e rientra la consigliera De Lorenzo: presenti 13, votanti 13). Osservazione della Signora Bianchi Giuliana Enrica, in via don A. Tocchetti, sul mappale n. 3257. Si chiede che venga recepito in tutti i suoi punti l'accordo tra la richiedente, l'Amministrazione comunale e l'Amministrazione provinciale in merito alla cessione delle aree per la realizzazione dello svincolo della zona industriale, in particolare i punti 3 (possibilità di realizzare parcheggi e standard di pertinenza del lotto parallelamente la rampa di svincolo del sottopasso) e 4 (possibilità di realizzare ingresso pedonale e carraio al lotto direttamente dalla rampa di svincolo). Si chiede di rivedere il rispetto del pozzo con il criterio temporale. L'osservazione è parzialmente accolta. Gli atti del PGT non contrastano con la richiesta della richiedente, che fa riferimento ai punti indicati in una propria lettera del 26.05.2008 e non all'accordo bonario sottoscritto con la Provincia di Como. Nello specifico comunque il punto n. 4 non è pertinente ad una valutazione urbanistica, in quanto si riferisce a norme di carattere edilizio e di rispetto del codice della strada. Per quanto concerne la definizione della fascia di rispetto del pozzo potabile con criterio temporale, è in corso la procedura di approvazione da parte degli enti competenti.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO Chi si astiene? UNO (De Lorenzo).

ING. BARGNA

Osservazione n.81 della società Fusi Natale & C. Sas, in Via Milano – via Carcano. Si chiede che la parte del mappale n. 1036, inserita in Ambito residenziale di interesse paesistico, venga inserita in Ambito residenziale saturo. La proposta è non accolta. L'analisi della localizzazione e del tessuto urbanistico a bassa densità caratterizzante parte del mappale n. 1036 colloca tale area tra gli ambiti residenziali di interesse paesistico, vista anche la vicinanza della stessa alla grande area di Corogna inclusa nella rete ecologica comunale. Inserire l'area in ambito ARS contrasta con le impostazioni generali del PGT. (Rientra l'Assessore Parravicini: presenti 14, votanti 14)

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Non mi convincono le motivazioni, nel senso che il fatto che sia vicino ad un'area ecologica è poco significativo. Il fatto che sia poco edificato è la ragione per cui hanno fatto le osservazioni. Se fosse stato completamente edificato non avrebbero fatto osservazioni. Visto che è situata fra un ambito residenziale saturo ed un ambito di completamento, fare un'area residenziale di protezione paesaggistica lì in basso mi sembra eccessivo. Personalmente sarei dell'idea di accogliere l'osservazione.

PRESIDENTE PORTA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? TRE (Pontiggia, Molteni, Ferrucci). Chi si astiene? UNO (Anzani).

ING. BARGNA

Osservazione n. 82 della società Fusi Natale & C., in Via per Parzano. Si chiede che il mappale n. 3246, inserito in Ambito residenziale di completamento, venga inserito in Ambito residenziale saturo, come previsto dal PRG previgente. L'osservazione non è accolta. La scelta di inserire il mappale n. 3246 tra gli Ambiti residenziali di completamento (ARCMP) è dovuta ad una precisa valutazione dell'area ineditata, all'interno del tessuto urbano consolidato di Via per Parzano, la cui urbanizzazione necessita la cessione di aree per proseguire con l'allargamento stradale della via comunale e per la formazione di parcheggi pubblici. Inserire l'area in ambito ARS contrasta con le scelte e le impostazioni generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? DUE (Molteni e Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 83 della società R.G.A. Immobiliare Srl, in Via Brianza. Si chiede che il mappale n. 3657 venga inserito in Ambito residenziale di completamento (ARCMP). In alternativa si chiede che al mappale n. 3657 venga assegnata una volumetria una tantum come previsto negli ambiti residenziali di espansione limitata (AREL). La proposta è di non accoglierla. L'analisi della localizzazione del mappale n. 3657, lungo la direttrice visuale del cosiddetto "balcone sulla Brianza", colloca tale area tra gli ambiti residenziali di interesse paesistico, vista anche la vicinanza del terreno stesso ad un'area inclusa nella rete ecologica comunale. Inserire l'area in ambito ARCMMP contrasta con le impostazioni generali del PGT. Per le motivazioni sopra riportate, anche inserire l'area in ambito residenziale di espansione limitata AREL contrasta con le impostazioni generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 84 dei Signori Franceschetti Giampiero e Bucciarelli Teonia, in Via Carcano n. 2, sul mappale n. 2340. (Si allontana l'Assessore Beretta: presenti 13, votanti 13). Si richiede di assegnare alla porzione settentrionale del mappale n. 2340 una destinazione AREL, limitatamente per realizzare un fabbricato unifamiliare. La proposta è il non accoglimento. L'analisi della localizzazione del mappale n. 2340 individua tale area nei pressi del Nucleo di Antica Formazione di Resenterio. La richiesta di assegnare una nuova capacità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni generali del PGT, che mirano ad evidenziare la chiara leggibilità del tessuto urbano sviluppatosi a partire proprio dai nuclei storici.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 85 della società Ancora Srl, sui mappali n. 826 (parte) – 829 – 2513 di Vill'Albese. (Rientra l'Assessore Beretta: presenti 14, votanti 14). Si richiede che i mappali n. 826 (parte) – 829 – 2513, dell'estensione di 3.800 mq, vengano stralciati dagli ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi (ARV) ed inseriti in ambiti residenziali saturi (ARS). In alternativa si chiede di assegnare un indice di perequazione all'area della richiedente pari a 0,6 mc/mq, stralciando gli Ambiti residenziali a Ville e parchi dagli ambiti esclusi dalla perequazione. La proposta è il non accoglimento. L'analisi della collocazione dei mappali n. 826 (parte) – 829 – 2513 e della loro destinazione a parco di interesse ambientale e simbolico rende l'area inscindibile dall'immobile principale (villa Piona) e pertanto non risulta opportuno assegnare ai mappali una propria capacità edificatoria. Inoltre l'analisi dello stato dei bisogni e della domanda di servizi all'interno del Piano dei Servizi non ha portato all'individuazione dei mappali n. 826 (parte) -829 - 2513 come aree a standard necessarie per localizzare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Però hanno anche chiesto di spostare la possibilità della perequazione all'interno degli ambiti a ville e parchi.

ING. BARGNA

Anche. Hanno chiesto sia di assegnare gli indici della perequazione alle aree e poi di stralciare i terreni destinati a ville dagli ambiti esclusi dalla perequazione.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

(Esce il consigliere Ballabio: presenti 13, votanti 13) **Osservazione n.86** del Signor Ballabio Roberto, in Via XX Settembre, 9. Si richiede la possibilità di edificare una copertura a due falde per l'edificio identificato dal mappale n. 2322, in deroga alla volumetria da esso generata. La proposta è di accoglierla parzialmente. Poiché il comma 19 dell'art. 5 è stato introdotto al fine di evitare la costruzione di edifici con coperture piane, non tipiche del territorio comunale, si valuta come migliorativa l'introduzione della possibilità di trasformare gli edifici residenziali esistenti con tetto piano in edifici con copertura a falde. Si propone pertanto di modificare l'art. 5, comma 19 delle NTA del Piano delle Regole, inserendo un secondo capoverso che preveda, nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT aventi copertura piana, la possibilità di realizzare falde di copertura con i parametri di cui al comma medesimo, anche in deroga alla capacità edificatoria del lotto, mantenendo come altezza di gronda l'altezza esistente.

CONSIGLIERA ANZANI

Diciamo che bisogna apprezzare l'impegno, perché l'immobile di cui parliamo veramente ha bisogno di una riqualificazione.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

(Rientra il consigliere Ballabio: presenti 14, votanti 14) **Osservazione n. 87** della Signora Tunesi Clara, in Via Panoramica, 43. Si richiede di assegnare ai mappali n. 25 – 163 – 601 una volumetria edificabile. In alternativa si richiede di mantenere le condizioni previste dal PRG previgente. La proposta è parzialmente accolta. L'area individuata dai mappali n. 25 – 163 – 601 è per la maggior parte inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. All'area è stata assegnata la medesima destinazione urbanistica prevista del PRG del 2005.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 88 (Si allontana la consigliera De Lorenzo: presenti 13, votanti 13). Osservazione del Signor Frigerio Claudio, in Via Aldo Moro. Si richiede di assegnare ai mappali n. 4647 – 4649 o a parte di essi una destinazione ad ARS – ambiti residenziali saturi. La proposta è il non accoglimento. Di fatto è già un'AREL. L'area individuata dai mappali n. 4647 – 4649 è già in parte inserita in ambito AREL – residenziale di espansione limitata. L'ampliare la capacità edificatoria dell'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT, volte ad assegnare una volumetria ridotta al fine di salvaguardare i valori paesaggistici ed ambientali degli ambiti a ridosso dei quali è localizzato il terreno.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 89 (Rientra la consigliera De Lorenzo, esce la consigliera Anzani: presenti 13, votanti 13). Osservazione del Signor Cigardi Claudio, in Via San Bartolomeo n. 5, sul mappale n. 702
DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

di Molena. Si richiede di poter recuperare il volume residuo non edificato, assegnato al mappale n. 702 dallo strumento urbanistico vigente nel 1978, oltre a quanto previsto al comma 6 dell'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole. Quindi il principio della perequazione. La proposta è il parziale accoglimento. Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole inserendo la possibilità di un incremento un tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito ARP alla data di adozione del PGT, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Questo è probabilmente uno dei pochi casi in cui aveva un senso quello che dicevo sull'indice minimo, perché è uno dei pochi lotti sottoutilizzati rispetto alla storica capacità di edificazione. Propongo quindi la possibilità di avere comunque l'aumento del 20%, ma di avere altresì una soglia minima di densità legata all'area, che potrebbe essere 0,8 – 0,7. Cioè recuperare quello che stamattina abbiamo accettato come soglia superiore, e riportarlo anche affinché ci sia una densità minima garantita. Penso che siano pochissime queste situazioni.

ASSESSORE BERETTA

Sarebbe un problema.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Sicuramente, però siamo partiti da un congelamento di una situazione al recupero di un C5. Voglio dire se fosse una rigidità coerente, allora sì, ma mi sembra non equo rispetto a chi ha utilizzato ancora di più.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? TRE (Pontiggia, Molteni, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 90 (Rientra la consigliera Anzani ed esce il Consigliere Ballabio: presenti 13, votanti 13). Osservazione della Lista Civica Albavilla, di carattere generale riferita all'art. 5, comma 14, delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di modificare l'art. 5, comma 14 delle NTA del PdR, riprendendo l'esatta formulazione dell'art. 10.12 delle NTA del PRG previgente, con la modifica del punto 5 delle esclusioni, che prevedrebbe l'esclusione dal calcolo del volume dei locali accessori in sottotetti a falde, con altezza massima di m 2,40 al colmo, purché siano accessibili mediante botola a soffitto di dimensioni massime di 80x80 cm e che contemporaneamente non abbiano altre aperture verso l'esterno oltre a una botola di accesso al tetto di dimensioni massime di 80x80 cm. La proposta è non accolta perché contrasta con le impostazioni del piano.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 91 della Lista Civica Albavilla. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 46 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di integrare l'art. 46 NTA del PdR, inserendo un nuovo comma intitolato "Incentivazione contrattata", così enunciante: "Possono essere proposti dai proprietari di edifici o gruppi di edifici esistenti Piani di Recupero e di riqualificazione urbanistica e architettonica che, a fronte di significativi e specifici benefici ambientali, paesaggistici e architettonici, concordati con l'amministrazione comunale, possono usufruire di incentivi volumetrici, in deroga alle norme di attuazione previste nelle Norme Tecniche di Attuazione, fino ad un massimo del 20 % dei volumi preesistenti, se compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico. I piani proposti sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale con le procedure previste per i Piani Attuativi". La proposta è il non accoglimento. La modifica delle modalità di incentivazione, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT, volte a stabilire criteri oggettivi e non discrezionali di accesso ai criteri premiali.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Diciamo che a noi sembrava una cosa rivoluzionaria, un po' esagerata. Poi, visto come siamo andati a finire, mi sembra troppo tiepida, non ha più molto senso. Mentre il concetto era più serio: ci sono delle situazioni che andrebbero migliorate dal punto di vista urbanistico, cioè delle cose che non sono più in linea con l'architettura moderna. Ci sono cose abbastanza brutte, che potevano essere incentivate ad essere modificate. Questo però comportava un minimo di discrezionalità. E non è il diavolo la discrezionalità, cioè bisogna essere capaci di gestirla, questo senza dubbio. È più pericolosa che non la regola del tutti dentro/tutti fuori, però è questa la concezione del nuovo PGT rispetto al Piano Regolatore Generale. Questo concetto della concertazione, della contrattazione, dovrebbe far parte e dovrebbe essere utilizzato quando si fa il Piano di Governo del Territorio per risolvere certe situazioni. Poi potrebbe essere utilizzato anche nella gestione del piano. Quindi, sono sempre convinto che questo discorso, che aveva un significato più generale, praticamente viene limitato al minimo. Ad esempio, adesso non ci sono più i piani di recupero con la possibilità dell'incentivo del 10%. Non c'è più nessun tipo di stimolo o di incentivazione ad intervenire, in particolare nel vecchio nucleo. Perché uno dovrebbe fare un intervento se non c'è questa possibilità di un incentivo che non può che essere di tipo volumetrico? Perché l'incentivo sugli oneri di urbanizzazione, dal punto di vista dell'incidenza sul valore economico dell'intervento, è praticamente quasi nullo. Non è che uno fa un intervento per avere il 10, il 20 o il 30% di sconto sugli oneri di urbanizzazione. Quindi il fatto di pensare ad un incentivo che spinga a recuperare delle cose che non sono idonee, per farle diventare più belle o più inserite, non è una pessima idea. Secondo me ci dovrebbe essere uno strumento nelle mani dell'amministrazione per poter spingere verso questi interventi. E deve essere discrezionale, perché non va bene il 20% generalizzato. Poi può sempre esserci il parere della Commissione Paesaggio o della Commissione Ambientale per indirizzare l'intervento. Questa era la logica che stava dietro questa proposta. E se non con questo metodo, bisogna trovare un altro sistema per incentivare questi interventi di riqualificazione.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Io sono del parere che prossimamente bisogna pensare a qualcosa di specifico per i vecchi nuclei del centro storico. Tolta la possibilità di recuperare dei sottotetti nel centro storico ecc., bisogna pensare a qualcosa per incentivare veramente la ristrutturazione del centro storico, che dia la possibilità a chi fa l'intervento di avere poi un riscontro positivo. Per esempio, eliminando determinate tasse. Non so cosa si può fare, però, a mio parere bisogna pensare a qualcosa del genere. Anche perché abbiamo una situazione di questo tipo: guardiamo la nostra piazza, ha una situazione dei tetti che sono disomogenei. Bisognerebbe dare almeno la possibilità di allineare la posizione dei tetti, sarebbe già qualcosa. Esteticamente sarebbe un bel vedere sistemare le coperture, avremmo così una bella piazza. Certo che bisogna fare un qualcosa di specifico.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 92 della Lista Civica Albavilla. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 5, comma 19 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di eliminare il comma 19 dell'art. 5 delle NTA del PdR, relativo alla pendenza delle falde. Non accolta. Il comma 19 dell'art. 5 delle NTA del PdR è stato introdotto al fine di evitare la costruzione di edifici con coperture piane, non tipiche del territorio comunale. L'eliminazione del comma contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 93 di carattere generale, della Lista Civica di Albavilla, riferita all'art. 17, comma 6 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di integrare il comma 6 dell'art. 17 delle NTA del PdR, relativo alle prescrizioni negli Ambiti residenziali di interesse paesistico (ARP), aggiungendo un paragrafo riportante: "Negli interventi di ristrutturazione sono ammessi eventuali incrementi volumetrici acquisibili mantenendo la sagoma dell'edificio". Parzialmente accolta.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 94 della Lista Civica Albavilla, di carattere generale riferita all'art. 23, comma 6 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di eliminare il secondo punto del comma 6 dell'art. 23 delle NTA del PdR, relativo alla prescrizione di mantenere la sagoma dell'edificio esistente in caso di ristrutturazioni edilizie senza cambio di destinazione d'uso negli ambiti produttivi soggetti a trasformazione. Parzialmente accolta in quanto, con l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 51, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 23, comma 6 delle NTA del Piano delle Regole inserendo, per gli immobili industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione del PGT e posti a sud della SP 37 – Via Brianza, la possibilità di un ampliamento degli stessi, con titolo abilitativo diretto, nella misura del 15% della Slp, nel limite dell'altezza massima esistente, purché vengano mantenuti gli allineamenti presenti ovvero siano rispettati i parametri delle distanze previsti per gli Ambiti Produttivi Consolidati.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 95 (Esce il consigliere Molteni: presenti 12, votanti 12). Osservazione della Signora Cattaneo Barbara, di carattere generale riferita all'art. 5, commi 12 e 14 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di poter scomputare dal calcolo delle volumetrie i volumi determinati dalle coperture a falde, dall'ultimo solaio alla copertura stessa, che non abbiano caratteristiche idonee per la permanenza di persone o di abitabilità. Si propone inoltre di rivedere la definizione di altezza di un edificio, riprendendo la definizione adottata nel PRG previgente. L'osservazione è parzialmente accolta. La modifica delle modalità di calcolo dei volumi degli edifici, come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. Si valuta come migliorativa la proposta di modificare la definizione di altezza di un'unità volumetrica, riportata nelle NTA del Piano delle Regole. Si propone pertanto di modificare l'art. 5, comma 12, primo capoverso delle NTA del Piano delle Regole nel seguente modo: "Per altezza reale si intende la differenza tra la quota del piano spiccato (o la media per edifici su terreni in pendio) e la più alta fra le quote dei seguenti elementi: - bordo superiore di gronde, cornici, parapetti maggiori di 1 m; - radice del tetto. Per le parti a timpano la quota della radice del tetto da utilizzare nel calcolo sarà posta ad 1/3 del timpano. L'altezza reale degli edifici produttivi è data dalla quota più alta della copertura, qualunque sia la forma geometrica."

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Per quello che riguarda l'altezza, va bene. Per quello che riguarda il resto, il calcolo del volume, meno.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? TRE (Pontiggia, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 96 del Signor Serratore Vito, in Via Prealpi, sui mappali n. 3077 – 3078 di Vill'Albese. Si richiede di modificare la destinazione dei mappali n. 3077 – 3078 da ambito destinato a verde privato (VP) ad ambito produttivo consolidato (APC). La proposta è il non accoglimento. L'area individuata dai mappali n. 3077 -3078 è stata identificata con lo scopo di creare una zona di filtro/mitigazione tra l'edificato e l'asse viario di Via Prealpi. L'assegnare una capacità edificatoria al terreno contrasta con le scelte del PGT, volte ad mantenere i terreni inedificati, al fine di garantire un corretto rapporto tra edificato ed inedificato. La destinazione attuale è verde privato.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Osservazione n. 97 della società Costruzioni Meccaniche Aldo Parravicini Srl, di carattere generale riferita all'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole. Si chiede di riconoscere alle attività industriali ammesse la possibilità di effettuare ampliamenti di dimensioni limitate (massimo 20% della superficie coperta esistente e non oltre 250 mq di superficie coperta) in aderenza alla sagoma degli edifici esistenti. Parzialmente accolta. Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 51, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 23, comma 6 delle NTA del Piano delle Regole inserendo, per gli immobili industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione del PGT e posti a sud della SP 37 – Via Brianza, la possibilità di un ampliamento degli stessi, con titolo abilitativo diretto, nella misura del 15% della SIp, nel limite dell'altezza massima esistente, purché vengano mantenuti gli allineamenti presenti ovvero siano rispettati i parametri delle distanze previsti per gli Ambiti Produttivi Consolidati.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 98 (Rientrano i consiglieri Molteni e Ballabio, esce il consigliere Tafuni: presenti 13, votanti 13). Osservazione del Signor Pontiggia Franco, di carattere generale riferita alla terminologia degli ambiti urbanistici ed agli articoli 5, 10, 32, 33 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede che per le zone urbanistiche venga inserita anche la terminologia del DM 02.04.1968. Si chiede di modificare i commi 12 e 14 dell'art. 5 delle NTA del PdR, relativi al calcolo dell'altezza e del volume degli edifici, riprendendo le definizioni del PRG previgente. Si chiede di inserire all'art. 10 del PdR l'obbligo, per le recinzioni in ambito agricolo e boschivo, di un arretramento minimo da 1,5 ml dai confini di proprietà. Si chiede l'inserimento di una salvaguardia del prato e del filare del monte Bolettone, fermando al Broncino l'avanzata del bosco. Si chiede di ridurre l'edificazione ammissibile in ambito agricolo e di dare a tutti la possibilità di edificare un manufatto come previsto per le zone boschive, anche con struttura in pietrame. L'osservazione è parzialmente accolta. La prima, sulla tipologia, poiché la Legge Regionale 12/2005, all'art. 103, comma 1-bis, disapplica in Regione Lombardia le disposizioni del DM 2 aprile 1968 e la medesima legge regionale introduce i nuovi concetti di "ambiti", non è possibile reinserire la terminologia delle zone urbanistiche individuate dal DM stesso. Per quanto riguarda le modifiche dei commi 12 e 14 dell'art. 5, quindi quelle che riguardano le altezze e la volumetria, visto l'accoglimento parziale dell'osservazione di prima, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 5, comma 12 delle NTA del Piano delle Regole definendo che per altezza reale si intende la differenza tra la quota del piano spiccato (o la media per edifici su terreni) e la radice del tetto. Per quanto riguarda la creazione di un arretramento minimo di 1,50, la creazione di corridoi tra le proprietà in ambito agricolo o boschivo non sarebbe rilevante, in ogni caso, ai fini di una loro migliore accessibilità e pertanto l'osservazione non viene accolta. La richiesta di fermare l'avanzata del bosco al Broncino non è pertinente in quanto le modalità di gestione dei territori boscati, le misure di tutela, la possibilità di trasformazione del bosco e le relative modalità di compensazione sono indicazioni demandate al Piano di Indirizzo Forestale, di competenza della Comunità Montana del Triangolo Lariano. La riduzione degli indici edificatori in ambito agricolo e la modifica dei presupposti per edificare in tale ambito contrasta con quanto previsto dagli articoli 59 e seguenti della LR 12/2005, che sono immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali che risultino in contrasto con le stesse.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Due considerazioni su due punti: uno è quello degli arretramenti e delle recinzioni in ambito boschivo. Secondo me potrebbe essere utile ricreare quel minimo di permeabilità pedonale: non è che si sta parlando di fare delle strade, semplicemente si sta valutando la possibilità di passaggi da una proprietà all'altra. Il secondo punto che volevo sottolineare riguarda le aree agricole: vorrei porre l'attenzione a quello che sta succedendo e che potrà succedere e che succederà su quelle zone. Le zone agricole sono una gran bella cosa, però oggi, soprattutto quelle di grosse dimensioni, vengono utilizzate in modo strumentale per altre funzioni. Quindi non so quali siano le modalità, però attenti a che non ci sia questa strumentale utilizzazione delle zone agricole. (Rientra il consigliere Tafuni: presenti 14, votanti 14).

PRESIDENTE PORTA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? UNO (Tafuni)

ING. BARGNA

Osservazione n. 99 dell'Azienda Agricola Florovivaistica Livio, in Via ai Monti, sul mappale n. 1716 di Vill'Albese. Si richiede di inserire il mappale n. 1716 in un ambito residenziale di interesse paesistico. Non accolta. L'area, individuata come boscata all'interno della bozza del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. Inserire l'area nel tessuto edificato contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 100 (Esce la consigliera Bartesaghi: presenti 13, votanti 13). Osservazione del Signor Ciceri Michele, in Via Leopardi, 20, al mappale n. 2987 di Molena. Si richiede di inserire il mappale n. 2987 all'interno degli ambiti residenziali di interesse paesistico. In subordine si chiede di attribuire agli ARV – ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi una residua capacità edificatoria. Si chiede di poter realizzare nuovi parcheggi pertinenziali interrati come permesso nelle zone ARP. La proposta è di non accoglimento. La richiesta di inserire il mappale n. 2987 in ambiti residenziali di interesse paesistico contrasta con le caratteristiche peculiari della zona urbanistica, dove è presente una villa avente caratteri di pregio, circondata da parco privato di interesse ambientale, caratteri tipici dell'ambito ARV. L'analisi della localizzazione del mappale n. 2987 individua tale area tra due elementi puntuali della rete ecologica comunale. La richiesta di assegnare una nuova capacità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni generali del PGT, che mirano sia alla conservazione della comprensione storico-architettonica dell'edificio principale (villa) sia alla salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali degli ambiti a ridosso dei quali è localizzato il terreno. La richiesta di poter edificare parcheggi pertinenziali interrati nell'ambito ARV contrasta con le scelte generali del PGT, poiché negli ambiti residenziali caratterizzati da ville parchi si ha come obiettivo l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi in contrasto con la comprensione storica dell'immobile principale (villa). Si ricorda tuttavia che, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, possono essere realizzati dei parcheggi pertinenziali ai sensi e con le modalità previste agli articoli 66 e seguenti delle LR 12/2005.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 101 della società Francesco Ciceri Costruzioni Spa, in Via Panoramica, sui mappali n. 164 – 169 – 457 di Molena. Si richiede di inserire i mappali n. 164 – 169 – 457 in ambito ricettivo RC. Si propone di non accoglierla. L'area, individuata in parte come boscata all'interno della bozza del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT, che ci siamo già detti.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 102 (Rientra la consigliera Bartesaghi: presenti 14, votanti 14). Osservazione della società Francesco Ciceri Costruzioni, in Via Civati, sui mappali n. 1158 - 4656 di Vill'Albese. Si richiede di inserire le aree di proprietà in ambito produttivo consolidato APC. La proposta è il non accoglimento. L'escludere l'area dagli ambiti produttivi soggetti a trasformazione contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. Inoltre l'analisi dello stato dei bisogni e della domanda di servizi all'interno del Piano dei Servizi ha portato all'individuazione di parte del mappale n. 4656 come area a standard necessaria per localizzare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, in particolare come area a servizio sia del comparto a destinazione residenziale sia del comparto a

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

destinazione produttiva di via Civati, a motivo della posizione baricentrica del terreno stesso. Quindi si propone di mantenere l'ambito produttivo di trasformazione con l'area standard.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Beh, diciamo che questo è il paradigma della concezione della zona industriale in quella particolare area. Noi condividiamo in pieno la richiesta dell'osservazione, proprio perché è un tipo di attività che è consolidata da parecchio tempo, quindi doveva essere confermata, consolidata. Sullo standard, ritorno a quello che dicevo prima: abbiamo identificato a cosa serve quello standard? Non capisco perché è stato messo. O ha una sua necessità e si capisce che cos'è o, se no, perché è lì? Siamo quindi contrari alle controdeduzioni.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n.103 della società Francesco Ciceri Costruzioni Spa, in Via Leopardi, sui mappali n. 149 – 509 – 948 – 950 – 2957 – 2980 di Molena. Si richiede di riconoscere che i mappali n. 149 – 509 – 948 – 950 – 2957 – 2980 non sono classificabili come area boschiva. Si chiede di inserire i mappali in ambiti edificabili. L'osservazione non è accolta.

Si ribadisce che l'area è stata individuata in parte come boscata all'interno della bozza del PIF. Inoltre gli ambiti boschivi e di tutela ambientale, come ricordato nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, sono costituiti da quelle aree verdi, non necessariamente ricoperte da vegetazione fitta a carattere boschivo, meritevoli di tutela poiché molto sensibili da un punto di vista paesaggistico. Per il secondo punto, l'area, inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 104 delle società Francesco Ciceri Costruzioni Spa e Laris immobiliare Sas, in Via Saruggia. Si chiede di inserire i mappali n. 2700 – 2711 – 2713 – 2449 – 2704 in ambiti edificabili: ARC, ARCOMP o ATR. In subordine si richiede che venga inserito all'interno delle aree edificabili il mappale 2711 e parte dei restanti mappali, prolungando la linea che delimita le aree edificabili confinanti. L'osservazione è parzialmente accolta. Poiché una parte dell'area è esclusa dagli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, si ritiene che la richiesta di assegnare una ridotta volumetria all'area non contrasti con gli obiettivi di Piano. Quindi si propone di introdurre un ambito di espansione limitato (AREL), normato dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole, in corrispondenza dell'ambito urbanizzato posto lungo il confine sud del lotto.

CONSIGLIERA ANZANI

Io preannuncio il mio voto contrario, perché in quella zona è già stato comunque molto edificato.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? UNO (Anzani). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 105 della società Francesco Ciceri Costruzioni Spa, in Via Cesare Cantù. Si chiede di inserire in ambiti residenziali consolidati ARC la parte esterna alla fascia di rispetto cimiteriale dei mappali 1222 – 1223 – 1226 – 1227 – 1228 – 1229 – 1230. Si richiede di ridurre la fascia di rispetto cimiteriale fino a 50 metri. La proposta è non accolta. L'area, inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte di base del PGT. Oltre a quanto sopra ricordato, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale contrasta con le scelte del PGT, che si prefiggono di conservare le fasce di rispetto cimiteriali definite nel Programma di Fabbricazione approvato nel 1973 al fine di mantenere di

una "cintura sanitaria" intorno al cimitero stesso, di garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura e di consentire futuri ampliamenti del cimitero. Quindi la proposta è il non accoglimento.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 106 della società Francesco Ciceri Costruzioni Spa, in Via Pralaveggio. Si richiede di riconoscere che i mappali n. 4 – 1397 di Carcano non sono classificabili come area boschiva. Si chiede di inserire i mappali in ambiti edificabili: ARC, ARCOMP o ATR. La proposta è il non accoglimento. Si ribadisce che l'area è stata individuata in parte come boscata all'interno della bozza del PIF. Inoltre gli ambiti boschivi e di tutela ambientale, come ricordato nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, sono costituiti da quelle aree verdi, non necessariamente ricoperte da vegetazione fitta a carattere boschivo, meritevoli di tutela poiché molto sensibili da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'area è interclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale nonché prospiciente al torrente Valle di Carcano, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 107 del Signor Locati Alberto Maria, in Via San Bartolomeo. Si richiede di destinare il mappale n. 700 ad ambito residenziale di espansione limitata AREL per permettere la costruzione di una piccola casa monofamiliare. Si segnala che parte della proprietà individuata come area boscata nella tavola dei vincoli è parte del giardino dell'abitazione. Si segnala che l'edificio è stato costruito nel 1970 e pertanto non coincide con la soglia storica riportata nella tavola PR.1 del Piano delle Regole. La proposta è di accogliere parzialmente l'osservazione. L'analisi della localizzazione del mappale n. 700, situato a confine con la rete ecologica comunale e a margine di un'area individuata dalla rete ecologica provinciale come area sorgente di biodiversità di primo livello, caratterizzata da elevati livelli di biodiversità e da ecosistemi continui, colloca tale area tra gli ambiti residenziali di interesse paesistico. Inserire l'area in ambito AREL contrasta con le impostazioni generali del PGT. Si ricorda che parte della proprietà è stata individuata come boscata dalla bozza del Piano di Indirizzo Forestale, predisposto dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano, la cui modifica non è di competenza di questo ente. Vista la licenza edilizia n. 24/1968 e la relativa documentazione, si propone di modificare la tavola delle soglie storiche PR.1 del Piano delle Regole inserendo l'immobile individuato dal mappale n. 683 (ex 691) tra gli immobili riconosciuti come realizzati al 1972.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Qui c'è il discorso che abbiamo fatto all'inizio proprio. Non contrasta con nessuna zona ecologica, è all'interno dell'urbanizzato consolidato. Potremmo accoglierla.

ASSESSORE BERETTA

Non è in rete ecologica, quindi ognuno può votare come ritiene.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

L'unico problema che c'è qui non riguarda l'osservazione. È che attorno alla proprietà dei Locati ci sono altre proprietà che hanno le stesse superficie, diciamo così, dei terreni dei Locati, ed hanno delle casette molto più piccole di quella dei Locati: per esempio la casa di Franca.

PRESIDENTE PORTA

Allora facciamo così, nel senso che votiamo. Su questa non c'è un vincolo sull'osservazione: chi è a favore di inserire l'area in AREL vota contro la controdeduzione.

CONSIGLIERA ANZANI

Scusate, ma io credo che debba venire applicato il principio con cui abbiamo guardato la prima osservazione.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

PRESIDENTE PORTA

Infatti, è quello che sto dicendo. C'è la libertà di voto. Fino adesso abbiamo tenuto noi della maggioranza una linea favorevole alle controdeduzioni dell'ufficio. Su questa, in questo momento, si può votare contro o a favore o astenersi. A favore vuol dire che si accetta quello che c'è scritto.

ASSESSORE BERETTA

Allora, chiariamo la posizione. È un lotto a se stante, che non è nella rete ecologica. Da un punto di vista urbanistico è una situazione analoga a quella dell'osservazione n. 1 del Signor Marco Triggiano. Quindi potremmo votare la modifica alla controdeduzione.

ING. BARGNA

Quindi inserendo un AREL sul mapp. 700?

ASSESSORE BERETTA

Esattamente. Accoglimento del punto 1.

PRESIDENTE PORTA

Votiamo prima la modifica al punto 1 delle controdeduzioni e poi votiamo a favore della controdeduzione. Va bene.

ASSESSORE BERETTA

Sì. Diciamo la controdeduzione d'ufficio era il non accoglimento dell'inserimento di questo AREL. Adesso votiamo la modifica di questa proposta dell'ufficio e votiamo l'accoglimento dell'inserimento di una zona AREL che modifica la controdeduzione del punto 1; il punto 2 e punto 3 rimangono invariati. Dopodiché voteremo le controdeduzioni.

PRESIDENTE PORTA

Votiamo la modifica al punto 1 delle controdeduzioni, prevedendo: **"l'accoglimento della richiesta di introdurre un ambito di espansione limitato (AREL), normato dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole sul mappale n. 700 di Molena"**.

Allora votiamo la modifica al punto 1 della controdeduzione. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? UNO (Ballabio). Chi si astiene? NESSUNO.

Poi votiamo la controdeduzione, come modificata. Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? UNO (Ballabio). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 108 dei Signori Corti Lorena, Corti Raffaella Rita, Ciceri Luigi, Ciceri Andreina, Roscio Lucia, Roscio Elena, Malinverno Claudio, Malinverno Ettore, Malinverno Fabrizio, Malinverno Franca, localizzata in Via Molinara. Si richiede di modificare la destinazione dell'intera area di cui fanno parte i mappali n. 4492 – 2453 – 1887 – 3668 – 3754, inserendola in ambiti di trasformazione ATR, mantenendo gli indici edificatori previsti dal PRG del 2005. In subordine si richiede di modificare la destinazione dell'intera area di cui fanno parte i mappali n. 4490- 4491 – 4492 – 2453 – 1887 – 3668 – 3754, inserendola in ambiti di trasformazione ATR, mantenendo gli indici edificatori e le relative superfici previste dal PRG del 2005, individuando una fascia di non edificazione (recinzioni escluse) prolungano il confine verso ovest del mappale n. 3754 fino a Via Molinara. La proposta è il non accoglimento. L'area, inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. Come sopra esposto, poiché l'area è inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è nel suo complesso ritenuta meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria anche a parte dell'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

CONSIGLIERE MOLTENI

Il discorso è quello di capire che stiamo parlando dell'unica area che precedentemente aveva un'edificabilità, un'area quindi su cui delle persone ci hanno pagato tasse e tutto quello che viene discorrendo, anche se un diritto non so se acquisito possa essere eterno. L'osservazione presentata mi

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

sembra che sia estremamente ragionevole, quantomeno nella seconda parte, dove i richiedenti vanno a perimetrare in maniera differente il lotto in oggetto, mantenendo una fascia di nuova edificazione a ridosso dell'ambito boschivo e quindi salvaguardando, un po' come principio, il "cannocchiale visivo". Io fatico a chiamarla Rete Ecologica Comunale, perché poi mi si deve spiegare qual è il criterio con cui si colorano le differenti zone. Detto questo, io capisco che possa avere una certa valenza un cannocchiale da un punto di vista paesaggistico, ma mi sembra un po' una forzatura quella di levare l'edificabilità tout court sull'area. Secondo me, dovrebbe essere quantomeno accolta la seconda istanza presentata dai proponenti, quella di mantenere l'edificabilità salvaguardando quella fascia.

ASSESSORE BERETTA

Dal punto di vista sostanziale, la rete ecologica comunale va a recepire quelle che sono le indicazioni e le prescrizioni dei corridoi ecologici provinciali e della pianificazione del parco. La nostra scelta è stata quelle di limitarci al recepimento di queste indicazioni. Su questo piano l'ambito di cui stiamo parlando è stato stralciato a seguito del recepimento della rete ecologica provinciale e della valutazione ambientale strategica fatta dalla Provincia. Le indicazioni provinciali sono state recepite durante i vari incontri di VAS che sono stati fatti, quindi oggi non ci sembra opportuno andare a reinserire un ambito escluso durante la VAS. La nostra scelta è quella di non andare in contrasto con le valutazioni ambientali che sono state fatte dalla Provincia, in sede di VAS, dall'inizio dell'iter fino ad oggi.

CONSIGLIERE MOLTENI

In sede di VAS era chiaro. Abbiamo però il parere della Provincia sul fatto di aver arretrato il perimetro dell'edificazione lungo una fascia, riducendo così i lotti?

ASSESSORE BERETTA

No, chiaramente è un parere, quello che dicevo prima. La Provincia cioè non ha risposto in fase di adozione. È chiaro che andando ad inserire l'ambito, porteremmo una modifica alla valutazione ambientale strategica e non è detto che il parere della Provincia sia ancora di silenzio/assenso. Per non entrare in contrasto con le indicazioni provinciali la valutazione che è stata fatta è stata quella di mantenere le scelte fatte finora.

CONSIGLIERE MOLTENI

A questo punto la nostra dichiarazione di voto. Noi voteremo contro la controdeduzione presentata dall'ufficio, con la volontà invece di valutare positivamente l'alternativa di mantenere quella fascia edificabile. Secondo noi, questa era la strada giusta per salvaguardare tutti e due gli interessi, sia quelli della parte pubblica, che quelli della parte privata. Anche perché presuppongo che ci possano essere gli estremi per aprire poi un dibattito.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Io vorrei, in questa fase, non parlare nella posizione attuale di vice sindaco, ma di quella di Assessore ai Lavori Pubblici. Noi, circa un anno fa, abbiamo scritto alla Provincia impegnandoci a realizzare una rete di fognatura che servisse tutte le abitazioni che sono sotto la via Saruggia. Chiaramente, viste le condizioni economiche dei Comuni, noi sappiamo che dovremo aspettare chissà quanto tempo per fare l'opera. Se fosse stato possibile realizzare questo PL, chiaramente le opere di urbanizzazione le avrebbero realizzate i lottizzanti perché, chiaramente, essendo un PL, si fanno le convenzioni e le si danno le opere a carico dei richiedenti. Il problema è quello del corridoio ecologico. I proponenti delle osservazioni dicono che sono stati in Provincia e gli hanno assicurato che, arretrando la fascia di costruzione verso la strada, il corridoio ecologico viene salvaguardato. Tuttavia non c'è una documentazione scritta di questo parere, anzi c'è il loro parere negativo nella VAS. Chiaramente è un contrasto, nel senso che la Provincia dice che lì non si può realizzare nuova edificazione, la Regione dice che dove ci sono opere di urbanizzazione da realizzare si può andare a edificare anche in contrasto con determinate norme. È difficile poi trovare una soluzione. È certo che per i proponenti è dura dire: noi avevamo un'area edificabile, adesso non ce l'abbiamo più. Perché indubbiamente ci sono degli interessi da non sottovalutare e c'è anche un interesse pubblico nel realizzare opere di quel tipo. Però, chiaramente, se le norme che abbiamo adottato finora sono quelle, non possiamo adesso dire non le adottiamo più perché, dovremmo avere della documentazione chiara che ci dica che la Provincia acconsenta che il corridoio ecologico sia ridotto in queste dimensioni. Però è una scelta piuttosto difficile.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? SETTE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? TRE (Cairolì, Parravicini, Bartesaghi).

ING. BARGNA

Osservazione n. 109 della società Immobiliare D.E.M. Snc, di carattere generale riferita all'art. 6, comma 3 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di modificare la definizione delle Attività collettive riportata all'at. 6, comma 3 delle NTA del PdR, aumentando il limite di superficie delle attività da 600 mq a 700 mq. Si propone di accoglierla. Si ritiene migliorativo l'aumento a 700 mq del limite della superficie lorda al piano delle attività definite come collettive in ragione della specificità delle operazioni ivi ammesse, che generalmente necessitano di spazi sufficientemente ampi. Si propone pertanto di modificare l'art. 6, comma 3 delle NTA del Piano delle Regole definendo come attività collettive le attività quali i cinema, i teatri, le palestre, i centri sportivi, con Slp inferiore a 700 mq.

CONSIGLIERA ANZANI

Che tipo di attività collettiva ha questa società?

ING. BARGNA

Una palestra.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 110 dei Signori Ciceri Luigi e Ciceri Andreina. Osservazione di carattere generale riferita all'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di modificare il comma 3 dell'art. 33 delle NTA permettendo, negli ambiti boschivi, la realizzazione di capanni per deposito attrezzi anche con struttura in pietra, fondazione compresa. La proposta è il non accoglimento. La modifica della norma contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT, volte a tutelare le aree boschive e di tutela ambientale, altamente sensibili da un punto di vista paesaggistico, da edificazioni permanenti.

CONSIGLIERA ANZANI

Io volevo dire che nei programmi dell'ecomuseo, dentro il mantenimento del patrimonio materiale, ci sta anche questa norma: che i capanni siano fatti in pietra, visto che i nostri antenati nei nostri boschi sistemavano il capanno in pietra, non in legno. Pur avendo la possibilità, perché erano all'interno del bosco e il legname non mancava, si utilizzava la pietra, anche per una funzione organizzativa e materiale, perché il recupero dei sassi che veniva fatto sul bosco mantenuto veniva poi utilizzato per l'edificazione del ricovero attrezzi. Quindi, non vedo perché non si debba dare la possibilità di mantenere questa tipologia di costruzione.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Posso aggiungere una cosa? Ogni territorio ha i suoi materiali e non si può cercare di imporre forzatamente l'uso del legno per i cassott di montagna. Una volta ce n'erano tanti anche in piano ed erano tutti quanti in sasso, non ce n'erano in legno, perché proprio storicamente il legno è estraneo alla cultura nostra. A Boston ci sono delle case in semicentro che sono in legno! E sono delle residenze, sono case ad un paio di piani fatte in legno. Ad Albavilla i cassott sono sempre stati fatti in sasso. Quindi avere questo tipo di preclusione nei confronti dell'uso del sasso per fare i cassott, chiamiamoli come si chiamavano una volta, non mi sembra in linea con la cultura, la storia, la tradizione. Anche se parliamo di cose secondarie, però così erano e così dovrebbero continuare ad essere.

ASSESSORE BERETTA

I cassott erano in pietra, perché i nostri cassott avevano una certa funzione e nel corso di centinaia di anni il numero dei cassott che sono stati edificati nella nostra zona si vede qual è.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Non ci sono più.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ASSESSORE BERETTA

Il problema fondamentale è che bisogna stare attenti a non incentivare l'urbanizzazione dei boschi. Un conto è il cassott perché una volta i boschi erano vissuti, il bosco era fonte di ricchezza per la legna. Molte di quelle zone erano pascoli, quindi c'era la pastorizia, la gran parte dell'attività economica ruotava attorno a certe cose. Oggi non è più così perché oggi questi edifici vengono costruiti, una cosa legittima, per andare a fare i barbecue alla domenica. Questa è la realtà. Allora si tratta di un'urbanizzazione vera e propria, non si tratta di una struttura di sussistenza, stiamo parlando di un'altra cosa. Siccome l'urbanizzazione della montagna invece non va incentivata e va evitata il più possibile, questo è il modo migliore per cercare di evitare questa cosa: è fare in maniera che gli edifici siano il meno permanenti, il più precari possibili, in maniera tale da rendere non permanente una urbanizzazione di massa, che, se viene invece incentivata, rischia di portare a conseguenze importanti per l'ambiente.

CONSIGLIERA ANZANI

Ma parliamo sempre delle edificazioni di 3 mt x 3 mt. Non è che si vanno ad ampliare queste edificazioni

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Vai a vedere quello che resta di quello che c'è ancora in giro.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Non è che sono pratico dei cassott, ma sono pratico della pulizia dei boschi. Noi avevamo fatto questa osservazione perché, visto e considerato come vengono abbandonati i boschi, si pensava che la realizzazione di un capanno per il ricovero attrezzi imponesse poi l'obbligo per il proprietario del fondo di tener pulito il fondo. Questo era l'indirizzo principale, non era tanto per fare i capanni. Purtroppo, come diceva prima l'Assessore Beretta, il problema è che i cassott sono stati fatti con altri scopi. Magari tengono pulito anche il bosco, però sono stati fatti con altri scopi. Uno che fa una struttura fissa in pietra chiaramente la usa non solo per metterci gli attrezzi, ma anche per viverci. Però l'importante, a mio parere, sarebbe quello di ripristinare l'obbligo, oltre che di fare il cassotto, di tenere il terreno pulito, perché questo è importante. Noi abbiamo una situazione di questo tipo: la non pulizia dei boschi comporta poi che tutti i valletti che scaricano acqua a valle ci creano delle problematiche. Noi siamo in una zona pedemontana ed abbiamo avuto delle esondazioni, perché le vallette sporche intasano i vari scolmatori. Se invece fosse incentivata proprio la pulizia dei boschi, queste problematiche quantomeno si eliminerebbero.

CONSIGLIERA ANZANI

Anch'io mi trovo in accordo su quanto dice il Sindaco, sul fatto di legare l'edificazione alla pulizia del bosco. Però mi sembra implicito: uno che va a costruire deve tenere pulito e ordinato il bosco. Deve essere una regola

PRESIDENTE PORTA

Passiamo alla votazione. Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? UNO (Ballabio).

ING. BARGNA

Osservazione n. 111 del Signor Ferraretto Fabrizio, di carattere generale riferita all'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di modificare il comma 3 dell'art. 33 delle NTA permettendo, negli ambiti boschivi, la realizzazione di capanni per deposito attrezzi anche con struttura in pietra, fondazione compresa. La proposta è il non accoglimento. La modifica della norma contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT, volte a tutelare le aree boschive e di tutela ambientale, altamente sensibili da un punto di vista paesaggistico, da edificazioni permanenti.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? UNO (Ballabio).

ING. BARGNA

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Osservazione n.112 della Signora Grammatica Annalisa, in Via Partigiana, sul mappale n. 1821 di Vill'Albese. Si richiede di portare l'aumento una tantum assegnato agli edifici esistenti in ambito agricolo e utilizzati per attività diverse dalla agricoltura dal 15 al 30%. L'osservazione è già di fatto parzialmente accolta, avendo accolto l'osservazione 11, dove avevamo portato l'una tantum dal 15 al 25%. Quindi si propone di accoglierla parzialmente.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 113 dei Signori Barzagli Antonio e Barzagli Miriam, di carattere generale riferita alle Norme Tecniche del Piano delle Regole Sintesi dell'osservazione. Si richiede di modificare il criterio necessario per il calcolo del volume di un edificio, equiparandolo a quanto indicato nelle NTA del PRG del 2005. Si richiede di escludere dal calcolo dei volumi tutti i locali accessori nel sottotetto con altezza media massima di 2,40 ml misurata all'intersezione delle falde. Si richiede di escludere dal calcolo del volume degli edifici i portici e le tettoie aperti su due o tre lati. Si richiede di introdurre la possibilità di ampliare, con una volumetria una tantum, edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di approvazione del PGT. Parzialmente accolta. In ordine: per punti 1), 2) e 3), la modifica delle modalità di calcolo come proposta, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. Per il punto 4), visto l'accoglimento parziale delle osservazioni n. 2 e n. 60, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole, inserendo la possibilità di un incremento una tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito ARP alla data di adozione del PGT, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, e con la proposta di modificare l'art. 19, comma 6, punto 2 delle NTA del Piano delle Regole, inserendo la possibilità, per gli edifici esistenti in ambito ARS alla data di adozione del PGT, di un incremento una tantum del 20% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti - anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria dell'ambito.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 114 (Esce il consigliere Ballabio: presenti 13, votanti 13). Osservazione della Signora Giussani Paola, in Via delle Grigne – Via Pralaveggio, sui mappali n. 1221 – 1420 – 1422 - 1424 di Carcano. Si richiede di assegnare all'area individuata dai mappali n. 1221 – 1420 – 1422 – 1424 una destinazione residenziale sia pure a basso indice di edificabilità, con impegno, in convenzione, di cedere all'Amministrazione comunale una porzione di circa 960 mq per marciapiede e area a parcheggio/verde. La proposta è il non accoglimento. L'area, inclusa nella rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? TREDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 115 (Esce Parravicini, che rientra subito, ed esce la consigliera Anzani: presenti 12, votanti 12). Osservazione del Signor Frigerio Sante Massimo, in Via delle Grigne – Via Pralaveggio, sui mappali n. 1215 – 1218 – 1401 - 1402 di Carcano. Si richiede di assegnare all'area individuata dai mappali n. 1215 – 1218 – 1401 – 1402 un indice di zona di 0,8 mc/mq con l'impegno ad assumere l'onere, in occasione dell'edificazione con permesso di costruire convenzionato, di cedere all'Amministrazione comunale una porzione di circa 460 mq per parcheggio pubblico. La proposta è il non accoglimento. L'area individuata dai mappali n. 1215 – 1218 – 1401 – 1402 è stata identificata con lo scopo di creare una zona di filtro/mitigazione tra l'edificato e l'asse viario di Via delle Grigne. L'assegnare una capacità edificatoria al terreno contrasta con le scelte del PGT, volte ad mantenere i terreni inedificati, al fine di garantire un corretto rapporto tra edificato ed inedificato.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Sì, stavo vedendo adesso il verde privato. Con tutta l'area che c'è a verde nell'intorno non riesco a capirne la logica. Per inciso, sull'area di cui parlavamo prima, che poi viene anche nell'osservazione successiva, in prospettiva futura ci sarebbe un discorso interessante da fare su quella proprietà. Sarebbe un parco. A parte che adesso non si può neanche pensarci, però sarebbe, in prospettiva, un impatto interessante a cui si potrebbe aggiungere una parte di quell'area adesso agricola. Va tenuto presente, perché è un'area decisamente interessante. Tornando all'osservazione in questione, non riesco a capire la logica del verde privato.

ASSESSORE BERETTA

Questa è un'area a standard.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? TRE (Pontiggia, Molteni, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 116 del Signor Frigerio Sante Massimo, in Via delle Grigne –Via Pralaveggio, sui mappali n. 1419 – 1421 – 1423 di Carcano. Si richiede di assegnare all'area individuata dai mappali n. 1419 – 1421 – 1423 una destinazione residenziale con indice di edificabilità pari a 0,8 mc/mq, con l'impegno ad assumere l'onere, in occasione dell'edificazione con permesso di costruire convenzionato, di cedere all'Amministrazione comunale una porzione del terreno per la realizzazione di marciapiede. La proposta è il non accoglimento. L'area, inclusa nella rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 117 dei Signori Ronchetti Guido, Ronchetti Andrea, Ronchetti Luca, Ronchetti Matteo, in Via Bassi, 9. Si chiede che la parte del mappale n. 694, inserita in Ambito residenziale di completamento, venga inserita in Ambito residenziale saturo. La proposta è il non accoglimento. La scelta di inserire parte del mappali n. 694 tra gli Ambiti residenziali di completamento (ARCOMP) è dovuta ad una precisa valutazione dell'area attualmente non edificata a confine con l'esteso ambito agricolo di Corogna, per la cui edificazione è necessaria un'attenta valutazione delle aree da cedere per servizi o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (parcheggi e/o verde). Inserire l'area in ambito ARS contrasta con le scelte e le impostazioni generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DODICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 118 (Entra la consigliera Anzani, escono i consiglieri Pontiggia e Molteni: presenti 11, votanti 11). Osservazione della società HEBT.RE Srl, di carattere generale riferita alle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Si suggerisce di modificare l'art. 5, comma 14, delle NTA del PdR, non conteggiando il volume dei sottotetti qualora non rispettino sia i requisiti aero-illuminanti minimi sia le altezze minime per l'abitabilità; qualora i sottotetti non siano accessibili dall'interno dell'edificio; qualora il tetto sia a vista con altezza massima inferiore a 3,50 m. Si suggerisce di modificare l'art. 5, comma 19, delle NTA del PdR, eliminando la previsione relativa alle falde di copertura negli ambiti di nuova edificazione o all'esterno dei centri storici. Si chiede di riconoscere un bonus del 10% per tutti gli edifici (residenziali e industriali) esistenti per ampliamenti in aderenza alla sagoma del fabbricato. Si chiede di permettere la chiusura delle tettoie esistenti al momento dell'approvazione del PGT in deroga agli indici volumetrici. Si chiede di permettere la costruzione di soppalchi interni in deroga ai limiti di SIp di zona. L'osservazione è parzialmente accolta: le prime 2 non sono accolte, la terza è parzialmente accolta perché abbiamo già dato capacità edificatoria in più, la 4 non è ammissibile. Per quanto riguarda la possibilità di costruire soppalchi senza alcuna valutazione in merito all'ambito

urbanistico in cui tali soppalchi potrebbero essere costruiti contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? DUE (Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 119 della Signora Fusi Nicoletta, in Via Spallino, sui mappali n. 722 – 723 – 725 – 732 di Carcano. Si richiede di inserire il terreno individuato dai mappali n. 722 – 723 – 725 – 732 in un ambito residenziale saturo (ARS) o in ambito residenziale di completamento (ARCMP). In subordine si chiede i mappali n. 722 – 723 – 725 – 732 vengano inseriti in ambito agricolo, come previsto nel PRG del 2005. L'osservazione è non accolta. L'area, individuata come boscata all'interno della bozza del PIF ed inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT. L'area è stata individuata come boscata all'interno della bozza del PIF e pertanto viene mantenuta tra gli ambiti boschivi e di tutela ambientale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? DUE (Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 120 (Esce la consigliera Anzani: presenti 10, votanti 10). Osservazione localizzata in Via Don Carlo Belloni, sui mappali n. 838 – 953 – 954 di Carcano. Si richiede che venga ridefinita la zona a standard futuri, andando a coincidere con la fascia verso la strada, corrispondente circa al mappale n. 838. Si chiede che la parte residua del terreno individuato dai mappali n. 838 – 953 – 954 venga inserito in ambito residenziale saturo ARS. La proposta è il non accoglimento. La parte del mappale n. 838 individuata come area a standard futuri è ritenuta sufficiente per le soddisfare le esigenze pubbliche, poiché identificata a seguito di un'attenta analisi dello stato dei bisogni e della domanda di servizi all'interno del Piano dei Servizi. La parte residua del terreno, inclusa tra gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. L'assegnare possibilità edificatoria all'area contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT nonché con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro. Quindi la proposta è il non accoglimento.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? UNO (Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 121 (Rientra la consigliera Anzani: presenti 11, votanti 11). Osservazione del Signor Pontiggia Franco, in Via Arcore, sul mappale n. 844 di Molena. Si chiede che venga assegnata al mappale n. 844 la destinazione urbanistica ARS – Ambito residenziale saturo, come previsto dal PRG previgente. La proposta è il non accoglimento. La scelta di inserire il mappale n. 844 tra gli Ambiti residenziali di completamento (ARCMP) è dovuta ad una precisa valutazione dell'area ineditata, all'interno del tessuto urbano consolidato di Via Arcore, la cui urbanizzazione necessita la cessione di aree per la formazione di parcheggi pubblici. Inserire l'area in ambito residenziale saturo (ARS) contrasta con le scelte e le impostazioni generali del PGT.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Nel vecchio Piano Regolatore era prevista un'area a standard per parcheggi. Adesso è stata tolta l'area a standard e si fa la cessione di una parte dell'area per parcheggi. La modifica non è penalizzante.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? DUE (Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 122 dell'Impresa Costruzioni Pontiggia Srl, in Via della Busa, sul mappale n. 1112 di Molena. Si richiede di stralciare il mappale n. 1112 dall'Ambito di Trasformazione residenziale ed
DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

inserirlo in Ambito residenziale saturo (ARS). Non accolta. La conformazione morfologica dell'area suggerisce la necessità di una pianificazione coordinata complessiva, che trova la migliore attuazione in una progettazione unitaria. Non appare pertanto opportuno inserire i mappali in ambito soggetto ad intervento edilizio diretto.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? NOVE. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? DUE (Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 123 (Rientrano Pontiggia, Molteni, Ballabio: presenti 14, votanti 14). Osservazione della Confindustria Como, di carattere generale riferita agli articoli 23 – 24 – 25 – 26 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di ripristinare, nell'art. 23 delle NTA del PdR, gli specifici parametri edilizio-urbanistici previsti nella versione proposta al parere delle componenti economico e sociali. In alternativa si chiede di introdurre nell'art. 23 delle NTA del PdR la facoltà di poter utilizzare i parametri urbanistici previsti negli ambiti produttivi consolidati APC. Si chiede di reintrodurre nelle zone produttive APT, APC, APRE, APEL la destinazione compatibile della residenza per il custode o per l'imprenditore, nella misura di un'unità per ogni azienda, come previsto nel PRG del 2005. L'osservazione è parzialmente accolta. Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 51, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 23, comma 6 delle NTA del Piano delle Regole inserendo, per gli immobili industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione del PGT e posti a sud della SP 37 – Via Brianza, la possibilità di un ampliamento degli stessi, con titolo abilitativo diretto, nella misura del 15% della SIp, nel limite dell'altezza massima esistente, purché vengano mantenuti gli allineamenti presenti ovvero siano rispettati i parametri delle distanze previsti per gli Ambiti Produttivi Consolidati (APC). Per le motivazioni sopraesposte, la richiesta è in parte già accolta. Il comma 4 dell'art. 6 delle NTA del PdR chiarisce che sono ancora permesse le abitazioni per i custodi dell'azienda, intese come funzioni pertinenziali alle funzioni produttive, purché non abbiano alcuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale rispetto alla funzione principale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 124 del Signor D'Angelo Antonio, in Via Monte Bolettone. Si richiede di ripermire l'ambito a standard esistente individuando, come aree in cessione all'Amministrazione comunale, quelle previste nella convenzione urbanistica sottoscritta il 04.03.2011, rep. 82.986/12.126 del notaio Stefano Leoni di Porlezza. L'osservazione è accolta. La richiesta di individuare le aree in cessione così come previsto nella convenzione urbanistica sottoscritta il 04.03.2011, rep. 82.986/12.126 del notaio Stefano Leoni di Porlezza, è un'utile correzione dell'errore materiale. Si propone pertanto di individuare negli atti del PGT le aree convenzionalmente previste in cessione.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 125 della Signora Romagnoli Luisa, in Via a Monti. Si richiede di trasformare i mappali n. 941 – 1845 – 1709 – 1710 – 1920 in ambito residenziale di espansione limitata AREL. La proposta è l'accoglimento. La richiesta di assegnare una volumetria ad un'area già considerata urbanizzata poiché esterna alla rete ecologica comunale, ma attualmente priva di possibilità edificatoria, non contrasta con gli obiettivi di Piano. Si propone di introdurre un ambito di espansione limitato (AREL), normato dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

L'unica mia remora è che quell'area è estremamente critica dal punto di vista degli smottamenti. Per la verità è molto più critica quella più sotto, sulla strada di accesso. Ricordo che 20 anni fa ci sono stati degli interventi.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

In questa settimana, sono stato chiamato da un residente di via Ai Crotti che mi diceva che ci sono dei problemi di abbassamento del livello del terreno sulle balze che vanno verso via Roscio. Mi sono preso la briga di andare a vedere, perché, come diceva l'ingegnere, abbiamo già vissuto quei periodi abbastanza critici. In effetti, ho constatato, io non sono un tecnico però, così a sensazione ho constatato che ci sono questi abbassamenti. Nell'andare a fare questa specie di sopralluogo, ho visto che c'era una ruspa sopra. Allora ho fatto il giro e sono andato su. Lì è stata creata una strada che, l'ho riferito poi all'ufficio, è stata autorizzata. È una strada per andar giù, ma io non penso che sia stata autorizzata una strada così larga: è come un'autostrada, per andare da questa proprietà. Proprio in considerazione del fatto che questi abbassamenti del terreno denotano chiaramente che c'è qualcosa che non funziona, io dico al Consiglio Comunale di valutare bene se dare la possibilità di edificare in quella zona lì perché, in effetti, l'edificazione poi comporta diversi scavi. Già nel creare questa strada hanno disboscato parte del bosco, ovviamente autorizzati. Pertanto, andare a edificare lì mi sembra una situazione abbastanza delicata. Anche perché, chiaramente, sono villeggianti che arrivano e non residenti. Pertanto il Consiglio Comunale poi deciderà, ma io sarei propenso a non edificare.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Io sono d'accordo con Lei. Tra l'85 e il '90, quindi sto parlando di un po' di anni fa, era stato fatto proprio un intervento abbastanza pesante di drenaggio delle acque proprio nella zona, nei terreni di fianco, per evitare dei dilavamenti che potevano poi fare aumentare i pericoli di smottamenti e di frane.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Creando questa strada qui, oltretutto, l'ing. Bargna mi diceva che hanno previsto un sistema che drena, però chiaramente con le piogge alte l'assorbimento è sempre relativo. Pertanto la costruzione di una casa chiaramente pregiudica ancora di più la situazione.

PRESIDENTE PORTA

Potremmo modificare la proposta nel senso di non accoglimento.

ING. BARGNA

Si potrebbe motivare il non accoglimento perché la zona è delicata dal punto di vista geologico.

PRESIDENTE PORTA

Allora votiamo la proposta del seguente emendamento: **"non accolta perché la zona è delicata dal punto di vista geologico."**

Votiamo la modifica. Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

Chi è a favore della controdeduzione? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n.126 del Signor Testori Antonio, di carattere generale riferita all'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede, negli ambiti ARP: 1) di riconoscere un indice edificatorio in linea con la tipologia urbanistica esistente nella zona (0,4 mc/mq); 2) di riconoscere la possibilità di chiudere tettoie o terrazzi coperti di qualsiasi dimensioni esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT, 3) di specificare in modo più approfondito il calcolo del volume esistente, specificando se include terrazzi coperti, logge, balconi, gronde; 4) di eliminare il limite percentuale sul volume esistente per l'ampliamento tramite perequazione ed assegnare un limite parametrizzato sulla dimensione del lotto o di definire un indice massimo di zona per lo spostamento del volume perequato; 5) che il volume perequato non possa essere utilizzato per realizzare nuove unità immobiliari, ma solo ampliamenti di edifici esistenti. L'osservazione è parzialmente accolta. Le motivazioni sono le seguenti: 1) Il riconoscere un indice edificatorio negli ambiti ARP contrasta con le scelte generali del PGT; 2) Visto l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, la richiesta è in parte già accolta con la proposta di modificare l'art. 17, comma 6, punto 1 delle NTA del Piano delle Regole inserendo la possibilità di un incremento un tantum del 20% del volume esistente degli edifici siti in ambito ARP alla data di adozione del PGT, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti; 3) Le modalità di calcolo del volume non appaiono particolarmente complesse: come previsto all'art. 5, comma 14, delle NTA del PdR, si considerano, ai fini del calcolo del volume, anche le parti di edifici (portici, tettoie, ecc) chiuse almeno su due lati. Non computano invece quelli aperti su tre lati. I manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, aperti su due lati, non computano ai fini volumetrici; 4) Vista l'introduzione della possibilità di un incremento volumetrico degli edifici esistenti negli ARP indipendente dalla disponibilità di aree a standard da cedere alla pubblica amministrazione, l'osservazione è da ritenersi superata; 5) Visto che, a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, gli ambiti ARP non sono più considerati come fondi accipienti degli standard da acquisire, l'osservazione è da ritenersi superata.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci).

ING. BARGNA

Osservazione n. 127 dei Signori Latis Gustavo, Latis Natalia, Latis Giorgio, Latis Tomaso Michele, Latis Elisabetta, Latis Francesco, Latis Giovanna, localizzata in Via Saruggia n. 37-Via Per Parzano n. 4, sui mappali n. 1532 – 1329 – 2275 – 3659 – 1330 – 1331 – 1332 – 1654 – 1655 -1333 (parte) – 567 (parte) – 3778 (parte) di Vill'Albese. Si richiede di inserire la parte della proprietà interessata da abitazioni di recente costruzione, individuata dai mappali n. 1532 – 1329 – 2275 – 3659 – 1330 – 1331 – 1332 – 1654 – 1655 -1333 (parte) – 567 (parte) – 3778 (parte), in ambito residenziale di interesse paesistico (ARP). L'osservazione è parzialmente accolta. A seguito dell'analisi dello stato dell'edificato nei mappali n. 1532 – 1329 – 2275 – 3659 – 1330 – 1331 – 1332 – 1654 – 1655 -1333 (parte) – 567 (parte) – 3778 (parte), si ritiene coerente mantenere i mappali n. 1532 – 1329 – 2275 – 1330 (parte) – 1332 – 1654 – 1655 -1333 (parte) – 567 (parte) – 3778 (parte) in ambiti caratterizzati da ville e parchi (ARV) ed inserire i mappali 3659 – 1331 – 1330 (parte) tra gli ambiti residenziali di interesse paesistico (ARP).

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 128 della Signora Pedrazzini Susanna, di carattere generale riferita all'art. 5, comma 19, delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di realizzare una copertura piana per l'edificio residenziale di cui alla richiesta di Permesso di Costruire PdC 46/2012, depositata il 02.11.2012, anche se non conforme alle prescrizioni dell'art. 5, comma 19, delle NTA del PdR. La proposta è il non accoglimento. Il dare una deroga speciale alla norma relativa alle falde di copertura, anche se per edifici in fase di autorizzazione, contrasta con le impostazioni e le scelte generali del PGT, che hanno lo scopo di evitare la costruzione di edifici con coperture piane, non tipiche del territorio comunale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 129 della Signora Pedrazzini Susanna, di carattere generale riferita all'art. 48, comma 2, delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di permettere il rilascio dei Permessi di Costruire non conformi alle prescrizioni del PGT adottato che, alla data di adozione del PGT, abbiano acquisito i relativi pareri da parte delle commissioni competenti, in particolare il PdC 46/2012, depositato il 02.11.2012. La proposta è il non accoglimento. L'applicazione delle misure di salvaguardia per gli interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, che risultano in contrasto con le previsioni degli atti di PGT adottato è prevista dalla normativa regionale (v. art. 13, comma 12, delle LR 12/2005), che non può essere disapplicata.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? DIECI. Chi è contrario? QUATTRO (Pontiggia, Molteni, Anzani, Ferrucci). Chi si astiene? NESSUNO.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

ING. BARGNA

Osservazione n. 130 del Signor Masciadri Angelo, di carattere generale riferita all'art. 19, comma 5, delle NTA del Piano delle Regole. Si richiede di incrementare il parametro dell'altezza massima degli edifici negli ambiti residenziali saturi (ARS) da 8,50 a 10 o 12 ml. Non accolta. La proposta di incrementare il parametro dell'altezza massima consentita per gli edifici in ambito residenziale saturo non è assolutamente coerente con le caratteristiche costruttive del tessuto consolidato tipico dell'ambito, costituito per lo più da edifici di uno o due piano fuori terra.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Un chiarimento: nelle norme attualmente vigenti, il recupero del sottotetto è legato al mantenimento dell'altezza massima del sottotetto.

ING. BARGNA

La partenza deve essere al di sotto del limite di altezza di zona.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

La partenza vuol dire? Però lo si può alzare?

ING. BARGNA

Sì, adesso con l'ultima modifica che hanno apportato alla LR 12/2005 il sottotetto può essere alzato col vincolo di avere 1,50 ml alla gronda. Prima invece anche l'altezza finale doveva essere al di sotto del limite di altezza di zona.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Quindi, tornando adesso all'osservazione, se adesso io sono già al limite, posso alzarmi di un metro e mezzo?

ING. BARGNA

Sì.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Mentre l'osservazione non era riferita solo al sottotetto? Ma era generalizzata?

ING. BARGNA

È scritta un po' male, però è così.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

È un concetto che sembra strano.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 131 della Signora Drighetto Lidia, in Via Porro n. 12, sul mappale n. 662 di Molena. Si richiede di modificare l'art. 5, comma 14, e l'art. 19, comma 5 (in particolare il parametro di altezza massima), delle NTA del PdR per poter permettere sul fabbricato di proprietà l'applicazione del recupero del sottotetto ai fini abitativi. Non accolta. Le modifiche del calcolo della volumetria degli edifici e dei parametri dell'altezza massima consentita per gli edifici in ambito residenziale saturo, come proposte, contrastano con le impostazioni e le scelte generali del PGT. Quindi la proposta è di non accoglierla.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 132 del Signor Riva Federico, in Via per Parzano, sul mappale n. 4914 di Vill'Albese. Si richiede di slittare il limite della delimitazione dell'ambito edificabile fino ad una distanza

di 3 ml dal fabbricato esistente. Parzialmente accolta perché non abbiamo spostato 3 metri la delimitazione dell'ambito, ma viene spostato fino al limite del fabbricato.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

ING. BARGNA

Osservazione n. 133 della Parrocchia di Albavilla e Carcano, in Via ai Ronchi, sul mappale n. 154 di Carcano. Si richiede di individuare il mappale n. 154 parte in ambito residenziale di interesse paesistico e parte in ambito agricolo. Non accolta. Il mappale n. 154, individuato come boscato nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro ed incluso tra gli elementi della rete ecologica comunale, è meritevole di tutela, perché molto sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale, e pertanto viene mantenuto tra gli ambiti boschivi e di tutela ambientale.

PRESIDENTE PORTA

Chi è favorevole? QUATTORDICI. Chi è contrario? NESSUNO. Chi si astiene? NESSUNO.

Adesso dobbiamo votare tutta la delibera

ING. BARGNA

Si chiede di votare sulla proposta del piano, così come contro-dedotta.

PRESIDENTE PORTA

Facciamo una votazione generale su tutto il piano, di accoglimento di tutte le osservazioni come sono state votate. Va bene?

CONSIGLIERA ANZANI

No, io volevo intervenire su un altro argomento. Abbiamo parlato molto di rete ecologica sia comunale che regionale, ma a quanto mi risulta poi il principio non viene applicato perché nelle recinzioni di alcune abitazioni dove sussiste una rete pubblica non viene adottato il sistema confacente alla rete ecologica per il passaggio degli animali. Alcune proprietà sono recintate con rete piccola che quindi non permette il passaggio dei piccoli roditori e animali, mentre nella predisposizione della rete ecologica si parla di recinzioni che appunto possano adempiere a tale funzione. Mi piacerebbe vedere adottato questo tipo di sistema, quantomeno per le nuove edificazioni o recinzioni, visto che andare ad incidere sulle vecchie recinzioni diventa oneroso. Dove c'è però la possibilità diciamo che bisognerebbe attenersi alle norme.

CONSIGLIERE MOLTENI

Posso fare una dichiarazione di voto in generale sul PGT, così come arrivato a compimento dopo l'iter che dura da anni? Non si può far altro che partire dal fatto che come minoranza in fondo siamo stati convocati solo dopo la pubblicazione delle controdeduzioni, a 3 o 4 giorni dal Consiglio Comunale. Questa è stata sicuramente una stortura e l'abbiamo vista anche nei fatti, nel senso che, a volte, su alcuni punti sembravamo essere più vicini di quello che si sarebbe pensato. Forse, se ci fosse stata meno preclusione e una maggior apertura e possibilità di confronto e di dialogo, probabilmente si sarebbe riusciti a fare qualcosa in più. In fondo, il confronto dovrebbe sempre essere la base di un arricchimento. Invece si è scelta la via del tutto differente. Convocare la Commissione Urbanistica tre giorni prima del Consiglio è stata una chiara indicazione che non sarebbe cambiato nulla, perché ormai era ovvio che tutto era già deciso. Sul piano in sé, diciamo che i motivi che ci vedono contrari sono emersi durante la valutazione delle osservazioni, che sono le rigidità sulla contrattazione, sulla possibilità di applicare quelle novità che un PGT dovrebbe prevedere rispetto ad un PRG, quasi come se ci fosse una volontà, cioè una cultura del sospetto dove la possibilità di contrattare con dei privati vedesse esclusivamente favori per qualcuno e sfavori per altri e non invece la possibilità di avere in testa l'interesse pubblico, il buonsenso e un'obiettività nel trattare gli argomenti qualora dovessero arrivare alla pubblica amministrazione. Ci è sembrato che mancasse un po' di coraggio su quei discorsi del centro storico, degli industriali, delle aree standard, perché in fondo man mano che passa il tempo le aree diventano sempre meno e la possibilità di pianificare e programmare quel poco che resta del Comune di Albavilla si fa sempre più sottile. Tutte le volte che noi rimandiamo alcune scelte, quando

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

non ci diciamo quali sono le priorità e quello che vogliamo fare a fronte di quei pochi interventi che rimangono da fare e sfruttare per avere un interesse in cambio, noi in fondo rinunciavamo a pianificare appunto i prossimi anni, i prossimi decenni del Comune di Albavilla. Poi un passaggio veloce l'ho detto prima sul principio federalista, cioè questo continuo richiamarsi a strumenti che un po' stanno sopra la nostra testa e che comunque ci impongono, ci vincolano, ci spingono verso certe scelte, tra reti ecologiche comunali, provinciali, PIF, PTCP. Insomma, il PGT ce lo facciamo noi, dobbiamo scegliere noi. Secondo me dovrebbe prevalere una scelta degli interessi del Comune di Albavilla anche su alcuni strumenti che poi vengono dall'alto, perché altrimenti lasciamo fare il PGT pure a qualcun altro. L'ultima cosa è stato che l'impatto sottozero, che era stato tanto declamato qualche mese fa in fase di redazione, è stato l'impatto definitivo del 15%. Perché rispetto al piano che noi avevamo visto uscire, molto rigido, restrittivo, quasi come se fosse esclusivamente burocratico, senza nessun discostamento da quello che c'era, adesso invece, dal nostro punto di vista, si è forse anche un po' esagerato, salvo qualche correttivo che abbiamo messo insieme oggi con quell'indice massimo sugli ARP. Tutto questo per dire che la mancata applicazione di qualche strumento che noi abbiamo cercato di portare all'attenzione del Consiglio Comunale ci porta a votare contro. Era forse il momento di valutare davvero qualche scelta importante e un po' più coraggiosa, magari anche provando a sperimentare, com'era stato fatto in passato con la perequazione, provando con la perequazione con l'indice fondiario minimo, con quei pochi terreni che restano liberi. Era stata proposta da qualcuno e poteva essere un tentativo per provare a incidere. Non è stato fatto, secondo noi si è sbagliato e quindi voteremo contro la proposta di questo piano.

ASSESSORE BERETTA

Ringrazio i Consiglieri, ringrazio anche la minoranza perché pur nella ristrettezza della discussione, qualche correttivo positivo è emerso. Direi che lo spirito principale che dovevamo dare al piano alla fine comunque è stato mantenuto ed è quello che anche Regione Lombardia ci ha apprezzato. Tenendo conto che il nostro Piano Regolatore è entrato in vigore nel 2005, quindi è sufficientemente recente, abbiamo cercato di mantenere, a grandi linee, il Piano Regolatore vigente e quindi evitando sostanzialmente il consumo di suolo. Penso che alla fine questo obiettivo fondamentale sia stato raggiunto e sicuramente spetterà alla prossima amministrazione la gestione del PGT. Ringraziamo l'ing. Bagna e tutto l'ufficio, Paolo Fornaroli che ci ha assistito tutta la giornata e la pianificatrice Tagliabue, la collaboratrice che ci ha seguito in tutti questi anni.

CONSIGLIERE PONTIGGIA

Il vigile.

VICE SINDACO REGGENTE CAIROLI

Io invece aggiungo ai miei ringraziamenti all'Assessore Beretta e ringrazio particolarmente la minoranza perché indubbiamente ha fatto un'opposizione giusta, ma concreta e costruttiva. Vorrei fare un auspicio: un PGT approvato, quando si vede che qualcosa non funziona, bisogna avere il coraggio di modificarlo. L'altra volta, per il PRG, quando si è visto che determinate norme non funzionavano, sono state portate nel tempo. Bisogna avere il coraggio di modificarle subito, in modo da rendere lo strumento più attuale e più confacente alle esigenze della popolazione. Un'altra cosa che mi preme dire è questa. Noi viviamo in un ambito dove ci conosciamo tutti. Quando capita di fare uno strumento del genere, se ci sono delle aree che vengono tolte dall'edificazione sarebbe bene avvisare, perché almeno i proprietari potrebbero avere la possibilità di presentare un'osservazione. Per il futuro sarebbe auspicabile questo, visto che non siamo in un grande centro dove non ci si conosce; qui ci conosciamo, pertanto sarebbe auspicabile questo. Pertanto, ringrazio tutti i presenti e faccio i complimenti per avere approvato questo PGT. Certo, poteva essere condiviso prima, ma pur avendo avuto il voto contrario dell'opposizione, però la stessa ha partecipato nelle scelte utili, anche se negli ultimi giorni e ore, però ha partecipato e questo ci fa piacere. Grazie.

CONSIGLIERE BALLABIO

Io ringrazio per il lavoro svolto l'Assessore all'urbanistica Michele Beretta e gli uffici. Non è facile fare l'Assessore all'urbanistica in un comune quando si approva il PGT e come Presidente della commissione lo ringrazio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Albavilla è dotato di:

- Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 573 del 04.08.2005, pubblicata sul BURL S.I. n. 49 del 07.12.2005, modificato successivamente da alcune varianti parziali approvate nel corso degli anni;
- Piano di zonizzazione acustica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 15.05.2008, pubblicata sul BURL S.I. n. 26 del 25.06.2008;
- Studio del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 15.05.2008, pubblicata sul BURL S.I. n. 30 del 23.07.2008;
- Piano dell'illuminazione pubblica, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 23.02.2009, pubblicata sul BURL S.I. n. 18 del 06.05.2009;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20.12.2012, esecutiva nei termini di legge, con cui è stato adottato, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005, il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Albavilla, articolato nei seguenti atti:

Documento di Piano:

Relazione illustrativa

Tavola DP 1 – I caratteri insediativi del territorio alla scala vasta

Tavola DP 2 – Il territorio urbanizzato e il paesaggio agro-forestale

Tavola DP 3 – Il sistema insediativo

Tavola DP 4 – Il patrimonio naturalistico-ambientale

Tavola DP 5 – Il patrimonio storico-culturale

Tavola DP 6 – La rete infrastrutturale

Tavola DP 7 – I vincoli esistenti

Tavola DP 8 – Strategie di intervento ed azioni di piano

Piano dei Servizi:

Relazione illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Tavola PS 1 – Standard urbanistici e allargamenti stradali

Tavola PS 2.1 – Sottoservizi – Rete di pubblica illuminazione

Tavola PS 2.2 – Sottoservizi – Rete di distribuzione dell'energia elettrica

Tavola PS 2.3 – Sottoservizi – Rete idrica

Tavola PS 2.4 – Sottoservizi – Rete fognaria e smaltimento acque

Tavola PS 2.5 – Sottoservizi – Rete di distribuzione del gas metano

Tavola PS 2.6 – Sottoservizi – Rete di telefonia fissa e mobile

Piano delle Regole:

Relazione illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Tavola PR 1 - Soglie storiche

Tavola PR 2.1 - Nuclei di Antica Formazione e gradi di intervento (Vill'Albese)

Tavola PR 2.2 - Nuclei di Antica Formazione e gradi di intervento (Molena, Corogna, Resenterio, Carcano, Saruggia)

Tavola PR 3 - Vincoli

Tavola PR 4.1 - Sintesi delle previsioni di Piano (scala 1:5.000)

Tavola PR 4.2 - Sintesi delle previsioni di Piano - Area edificata - porzione nord (scala 1:2.000)

Tavola PR 4.3 - Sintesi delle previsioni di Piano - Area edificata - porzione sud (scala 1:2.000)

Studio geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico:

Relazione geologica e Norme tecniche di attuazione

Tavola 1 – Carta di pericolosità sismica locale

Tavola 2 – Carta dei vincoli

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Tavola 3 – Carta di Sintesi

Tavola 4 – Carta di Fattibilità delle azioni di piano

Considerato che con medesima deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20.12.2012 sono stati adottati il Rapporto Ambientale, comprensivo della Valutazione d'Incidenza e della Sintesi non Tecnica, depositato in data 09.07.2012 prot. n. 6855, e la dichiarazione di sintesi redatta dall'autorità procedente per la VAS in data 12.12.2012;

Dato atto che in data 16.01.2013 si è provveduto:

- a depositare presso la segreteria comunale gli atti del PGT adottato per un periodo continuativo di trenta giorni al fine di permetterne la presa visione a chiunque ne avesse interesse;
- a pubblicare all'albo pretorio comunale l'avviso di deposito del PGT adottato, in cui si informava del deposito degli atti dal 16.01.2013 al 14.02.2013 e della possibilità di presentare osservazioni nei successivi trenta giorni, cioè dal 15.02.2013 al 18.03.2013;
- a pubblicare il PGT adottato sul sito web SIVAS della Regione Lombardia;
- a pubblicare sul sito internet del Comune di Albavilla gli atti costituenti il PGT adottato e l'avviso di deposito, contenente le modalità di presentazione delle osservazioni;
- a pubblicare l'avviso di deposito del PGT adottato sul BURL;
- a pubblicare l'avviso di deposito del PGT adottato sul quotidiano Il Corriere di Como;
- a trasmettere, per l'espressione dei pareri/osservazioni di competenza ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli atti del PGT adottato a Regione Lombardia, Provincia di Como, ARPA della Lombardia - Dipartimento di Como e ASL della Provincia di Como;
- a comunicare l'avvenuto deposito degli atti ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli Enti territorialmente interessati, individuati con delibera di giunta comunale n. 66 del 17.05.2010;

Preso atto che entro i termini stabiliti dall'avviso di deposito, cioè entro il 18.03.2013, sono pervenute n. 133 osservazioni ai documenti del PGT adottato;

Viste le suddette osservazioni, depositate presso gli uffici comunali;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005, entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale deve decidere sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modifiche/adequamenti conseguenti all'avvenuto accoglimento delle osservazioni/pareri;

Visti i pareri formulati da:

- Regione Lombardia – Direzione generale Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo – Tutela e valorizzazione del territorio – Pianificazione e programmazione di bacino e locale, trasmesso con comunicazione prot. n. Z1.2013.00008752 del 18.04.2013, ns. protocollo n.3534 del 19.04.2013;
- Regione Lombardia – Direzione generale Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo – Programmazione territoriale e urbanistica – Pianificazione territoriale, trasmesso con comunicazione prot. n. Z1.2013.00100067 del 20.05.2013 ed approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. X/134 del 14.05.2013, ns. protocollo n.4372 del 20.05.2013;

Vista l'osservazione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 6, della LR 12/2005, da ARPA della Lombardia - Dipartimento di Como, prot. 33870.6.3 del 11.03.2013, ns. prot. n. 2223 del 11.03.2013;

Rilevato che, ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. e della D.G.R. 9/7611/2010, è stata condotta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di cui è stato dato riscontro in fase di adozione del PGT con il parere motivato e la dichiarazione di sintesi, che ha rilevato una complessiva compatibilità ambientale del Piano di Governo del Territorio;

Visto il parere ambientale motivato finale positivo in merito alla compatibilità ambientale del Documento di Piano del PGT del Comune di Albavilla, condizionato all'ottemperanza di alcune prescrizioni dettate dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territorialmente interessati, formulato in data 06.06.2013 dall'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Visti i documenti costituenti gli atti del Piano di Governo del Territorio del Comune di Albavilla, redatti dall'Ufficio di Piano ed adottati con DCC n. 40 del 20.12.2012, modificati in accoglimento del parere ambientale motivato di cui sopra, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale e di seguito elencati:

Documento di Piano:

Relazione illustrativa (Allegato A)

Tavola DP 6 – La rete infrastrutturale (Allegato B)

Tavola DP 8 – Strategie di intervento ed azioni di piano (Allegato C)

Tavola DP 9 – La Rete Ecologica Comunale (Allegato D)

Visto inoltre il Rapporto Ambientale, comprensivo della Valutazione d'Incidenza e della Sintesi non Tecnica, depositato in data 09.07.2012 prot. n. 6855, e messo a disposizione presso gli Uffici Comunali, sul sito internet del Comune di Albavilla e sul sito web SIVAS della Regione Lombardia in data 11.07.2012;

Vista altresì la dichiarazione di sintesi finale redatta dall'autorità procedente per la VAS in data 07.06.2013;

Dato atto che è necessario, ai fini dell'approvazione, decidere sulle osservazioni/pareri pervenuti;

Udita l'illustrazione dei pareri e delle osservazioni giunte ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, e delle relative proposte di controdeduzioni, predisposte dall'Ufficio di Piano, così come risulta dall'allegato E al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Effettuato il dibattito sui singoli pareri/osservazioni così come risulta dal verbale sopra riportato

PROCEDE

alla votazione per singola controdeduzione, così come risulta dall'allegato F al presente atto per farne parte integrante e sostanziale

Dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'illustrazione delle osservazioni e le proposte di controdeduzione, predisposte dall'Ufficio di Piano, così come risulta dall'allegato G al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Effettuato il dibattito sulle singole osservazioni così come risulta dal verbale sopra riportato

PROCEDE

alla votazione per singola controdeduzione, così come risulta dall'allegato H al presente atto per farne parte integrante e sostanziale

Dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

Terminate le votazioni sulle singole osservazioni e relative controdeduzioni, sottopone a votazione la proposta di deliberazione

Preso atto del risultato delle votazioni esperite sulle singole controdeduzioni;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Atteso che la Commissione Urbanistica Consiliare ha esaminato l'argomento nella seduta dell'11.06.2013;

Vista ed esaminata la totalità dei documenti sopra elencati, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Vista la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i ed in particolare l'art. 13;

Vista la DCR 13 marzo 2007 n. 8/351, trattante indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi;

Viste altresì la DGR 27 dicembre 2007 n. 8/6420 e la DGR 30 dicembre 2009 n. 8/10971, così come modificate ed integrate dalla DGR 10 novembre 2010 n. 9/761;

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione degli atti del Piano di Governo del Territorio del Comune di Albavilla di cui trattasi;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica - Edilizia e Urbanistica, e di regolarità contabile, espresso dal Responsabile dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti 10 favorevoli, 4 contrari (Pontiggia, Anzani, Molteni e Ferrucci) espressi per alzata di mano dai consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di richiamare ed approvare quanto citato in premessa;
2. di approvare le controdeduzioni alle osservazioni così come modificate e votate nel corso della seduta (allegati F e H);
3. di dare atto che il parere della Regione Lombardia di cui al D.G.R. n.X/134 del 14.05.2013, è stato recepito come specificatamente indicato nella relativa scheda di sintesi (allegati E e F);
4. di dare atto che il parere della Regione Lombardia relativamente allo studio geologico del territorio comunale pervenuto il 19.04.2013 prot. n. 3534, è stato recepito come specificatamente indicato nella relativa scheda di sintesi (allegati E e F);
5. di provvedere all'adeguamento degli elaborati del PGT adottato in conformità ai pareri e alle osservazioni accolte, come specificato negli allegati;
6. di approvare i documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20.12.2012, così come modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e pareri giunti, articolato nei seguenti atti:

Documento di Piano:

Relazione illustrativa

Tavola DP 1 – I caratteri insediativi del territorio alla scala vasta

Tavola DP 2 – Il territorio urbanizzato e il paesaggio agro-forestale

Tavola DP 3 – Il sistema insediativo

Tavola DP 4 – Il patrimonio naturalistico-ambientale

Tavola DP 5 – Il patrimonio storico-culturale

Tavola DP 6 – La rete infrastrutturale

Tavola DP 7 – I vincoli esistenti

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

Tavola DP 8 – Strategie di intervento ed azioni di piano
Tavola DP 9 – La rete ecologica comunale
Relazione geologica, approvata con DCC n. 19 del 23.03.2004, redatta dai geologi incaricati Staffini, Battaglia, Siena e Partesana, aggiornata dalla Relazione geologica, adottata con DCC n. 40 del 20.12.2012, redatta dai geologi Rossini e Azzan
Tavola G1 – Carta geologica (approvata con DCC n. 19 del 23.03.2004, redatta dai geologi incaricati Staffini, Battaglia, Siena e Partesana)
Tavola G2 – Carta dei dissesti (approvata con DCC n. 19 del 23.03.2004, redatta dai geologi incaricati Staffini, Battaglia, Siena e Partesana), come modificata, in seguito all'accoglimento delle osservazioni, con lo studio di dettaglio redatto dal geologo Dal Negro
Tavola G3 – Carta idrogeologica (approvata con DCC n. 19 del 23.03.2004, redatta dai geologi incaricati Staffini, Battaglia, Siena e Partesana)
Tavola G4 – Carta delle pendenze (approvata con DCC n. 19 del 23.03.2004, redatta dai geologi incaricati Staffini, Battaglia, Siena e Partesana)
Tavola 1 – Carta di pericolosità sismica locale (adottata con DCC n. 40 del 20.12.2012, redatta dai geologi Rossini e Azzan)

Piano dei Servizi:

Relazione illustrativa
Norme tecniche di attuazione
Tavola PS 1 – Standard urbanistici e allargamenti stradali
Tavola PS 2.1 – Sottoservizi – Rete di pubblica illuminazione
Tavola PS 2.2 – Sottoservizi – Rete di distribuzione dell'energia elettrica
Tavola PS 2.3 – Sottoservizi – Rete idrica
Tavola PS 2.4 – Sottoservizi – Rete fognaria e smaltimento acque
Tavola PS 2.5 – Sottoservizi – Rete di distribuzione del gas metano
Tavola PS 2.6 – Sottoservizi – Rete di telefonia fissa e mobile

Piano delle Regole:

Relazione illustrativa
Norme tecniche di attuazione
Tavola PR 1 - Soglie storiche
Tavola PR 2.1 - Nuclei di Antica Formazione e gradi di intervento (Vill'Albese)
Tavola PR 2.2 - Nuclei di Antica Formazione e gradi di intervento (Molena, Corogna, Resenterio, Carcano, Saruggia)
Tavola PR 3 - Vincoli
Tavola PR 4.1 - Sintesi delle previsioni di Piano (scala 1:5.000)
Tavola PR 4.2 - Sintesi delle previsioni di Piano - Area edificata - porzione nord (scala 1:2.000)
Tavola PR 4.3 - Sintesi delle previsioni di Piano - Area edificata - porzione sud (scala 1:2.000)
Norme geologiche di attuazione, redatta dai geologi Rossini e Azzan
Tavola 2 – Carta dei vincoli, redatta dai geologi Rossini e Azzan, come modificata, in seguito all'accoglimento delle osservazioni, con lo studio di dettaglio redatto dal geologo Dal Negro
Tavola 3 – Carta di Sintesi redatta dai geologi Rossini e Azzan, come modificata, in seguito all'accoglimento delle osservazioni, con lo studio di dettaglio redatto dal geologo Dal Negro
Tavola 4 – Carta di Fattibilità delle azioni di piano redatta dai geologi Rossini e Azzan, come modificata, in seguito all'accoglimento delle osservazioni, con lo studio di dettaglio redatto dal geologo Dal Negro
Asseverazione del geologo Rossini

7. di approvare il parere motivato finale positivo in merito alla compatibilità ambientale del Documento di Piano del PGT del Comune di Albavilla, formulato in data 06.06.2013 dall'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente (Allegato I);
8. di approvare la dichiarazione di sintesi finale redatta dall'autorità procedente per la VAS in data 07.06.2013, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato L);

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla

9. di dare mandato all'Ufficio di Piano, ai fini e prima della pubblicazione sul B.U.R.L. di apportare le conseguenti modifiche/adequamenti agli atti del PGT adottato, sulla base di quanto sopra riportato;
10. di provvedere, ai sensi dell'art. 13, comma 10, della L.R. 12/2005 e s.m.i., al deposito degli atti di P.G.T. approvati nella Segreteria comunale ed alla pubblicazione degli stessi nel sito informatico dell'amministrazione comunale di Albavilla nonché sul sito web SIVAS della Regione Lombardia;
11. di dare atto che gli atti costituenti il PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, rammentando che, ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3 della LR 12/2005, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla Provincia degli atti del PGT in forma digitale;
12. di dare atto, ai sensi dell'art. 13, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicheranno le misure di salvaguardia in relazione agli interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, o di denuncia di inizio attività, o di segnalazione certificata di inizio attività, che risulteranno in contrasto con le previsioni degli atti di PGT.
13. di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica - Edilizia-Urbanistica di espletare tutte le procedure connesse e conseguenti al perfezionamento della presente deliberazione, compresa la trasmissione del presente atto agli enti e soggetti individuati dalla vigente normativa.

Dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti 10 favorevoli, 4 contrari (Pontiggia, Anzani, Molteni e Ferrucci) espressi per alzata di mano dai consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, stante l'urgenza di applicazione della norma regolamentare.

Della sujestesa deliberazione il Responsabile del servizio esprime parere tecnico favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Ing. ANNA BARGNA

Della sujestesa deliberazione il Responsabile dell'Area Finanziaria esprime parere tecnico contabile favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA F.F.
F.to Dott.ssa ELENA BELLO

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
F.to ROBERTO PORTA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa ELENA BELLO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 del D.Lgs. n.267/00.

Lì, 09-09-2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMM.VA F.F.
F.to Dott.ssa ELENA BELLO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Dalla residenza comunale, lì 09-09-2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa ELENA BELLO

Il sottoscritto Responsabile Area Amministrativa, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

sarà affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi come previsto dall'art. 124 D.Lgs. 267/2000 dal 09-09-2013 ;

è stata comunicata ai Signori Capigruppo Consiliari, come previsto dall'art.125 del D.Lgs. 267/2000;

Dalla residenza comunale, lì 09-09-2013

IL RESPONSABILE AREA AFFARI GENERALI F.F.
F.to Dott.ssa ELENA BELLO

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 15/06/2013:

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D.Lgs. 267/2000)

Decorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3 D.Lgs. 267/2000)

Dalla residenza comunale, lì 09-09-2013

IL RESPONSABILE AREA AFFARI GENERALI F.F.
F.to Dott.ssa ELENA BELLO

DELIBERA DI CONSIGLIO n.15 del 15-06-2013 Comune di Albavilla