

Comune di Valgrehentino  
Provincia di Lecco



P iano di  
G overno del  
T erritorio

**VARIANTE GENERALE**

IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 e s.m.i.

**Documento di Piano**

**ALLEGATI**

**DP**

**TABELLE**

**GENNAIO 2023**

TAB 1 OSSERVAZIONI E SUGGERIMENTI PERVENUTI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T.											
ID	N Prot	UBICAZIONE	DATI CATASTALI					Terreno	Edificio	Zona PGT	OGGETTO OSSERVAZIONE
			CT		NCEU						
			fg	mapp	fg	mapp	sub				
0	1	Fraz. Parzanella Inferiore, n. 3	9	2363	2	2363			E1 - agricole ordinarie	Modifica della destinazione d'uso da zona E1 agricola ordinaria in zona residenziale al fine di poter edificare un fabbricato ad uso abitativo.	
1	2	via Aldo Moro, n. 11	9	4147	6	71			E1 - agricole ordinarie	Modifica della destinazione d'uso da zona E1 in zona adeguata all'attività svolta (pensione per cani).	
2	3	via San Carlo, n. 1	9	442	2	1439			B2 - recupero e riconversione	Riduzione del piano di riconversione chiedendo che una parte rimanga artigianale-produttiva come l'esistente riproponendo la perimetrazione del piano di recupero per adibire a residenziale.	
3	4	Fraz. Parzano/Ospedaletto	9	371					E1 - agricole ordinarie E3 - agricola	Traslare l'area utilizzabile all'edificazione in una zona sopraelevata al riparo da eventuali fenomeni provocati dal torrente e facilmente accessibile, per salvaguardare e sviluppare l'azienda agricola in sicurezza e nel rispetto delle peculiarità del territorio.	
			9	767							
			9	1460							
			9	1462							
			9	1464							
			9	1502							
			9	4066							
			9	4067							
			9	4068							
			9	4069							
4	5	Fraz. Parzanella Inferiore, n. 1	9	1279					E2- agricola non edificabile Area edificabile	Destinare il mappale 2718 a zona E2 - agricola non edificabile, e parte del mappale 1279 ad area edificabile. (Proposta di Inversione)	
			9	2718							
5	6	Località Magliaso	9	109					E3 - zone agricole con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti	Inserire la possibilità di edificare un modesto edificio ad uso agricolo della superficie coperta di almeno 30 mq.	
			9	111							
			9	136							
			9	4309							
6	7	Località Greda	9	2351					E1 - agricole ordinarie	Modifica della destinazione d'uso da zona E1 agricola ordinaria in zona residenziale per uso personale.	
7	8	Frazione Ganzà	9	539					B3 - dense consolidate E1 - agricole ordinarie F2 - fascia di rispetto E2 - agricola non edificabile	Rivedere e rimodulare la fascia di rispetto, al momento molto ampia, per non limitare le future esigenze dell'azienda agricola. Modificare la forma nell'area B3 per sfruttarla al meglio senza impatti sull'edificio già esistente e vincolato dalla Regione Lombardia come parte storica. Aumento volumetrico per portare il limite dell'area edificabile fino alla strada consorziale.	
			9	569							
			9	1055							
			9	1239							
			9	1629							
			9	1709							
			9	4061							
			9	4063							
8	9	via L. Tavola	9	1067					D1 - produttive	Realizzare un deposito fuori terra in corrispondenza del manufatto interrato esistente, che abbia un'altezza di almeno 5 metri.	
9	10	via L. Tavola	9	1376					F2 - fascia di rispetto	Modifica della destinazione d'uso da zona F2 a zona B3 per soddisfare esigenze familiari.	
			9	1757							
10	11	via Toscanini	9	2222					B3 - dense consolidate	Richiesta di poter realizzare un piccolo fabbricato ad uso autorimessa-deposito ai confini del mappale.	
11	12	via Toscanini	9	2296					D1 - produttive F2 - fascia di rispetto	Revisione dell'azzonamento dell'area per una miglior fruizione del futuro spazio costruito (eliminare la previsione della strada e della pista ciclo-pedonale; eliminare le fasce di rispetto; valutare un cambio da zona produttiva a zona residenziale).	
12	13	via Prà Maggiore	9	3499					E2 - agricola non edificabile	Inquadrare la zona in una più idonea classificazione date le caratteristiche delle zone limitrofe. Modificare quindi la classificazione da E2 a F1 - zone standard per realizzare una struttura sportiva, integrando la fruibilità dell'area al pubblico e migliorarne l'accessibilità e i servizi.	
			9	3510							
			9	3556							
			9	3557							
13	14	via dei Partigiani	9	175					E2 - agricola non edificabile E3 - zone agricole con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti	Valutare un cambio d'uso da zone agricole a zone residenziali assegnando un indice volumetrico che possa consentire la realizzazione di una nuova abitazione.	
			9	255							
			9	1698							
14	15	via Postale Vecchia, n. 85	9	3468	2	3468			D2 - artigianali e commerciali	Trasformare la destinazione dell'immobile da zona artigianale-commerciale a zona residenziale.	
15	16	via F.lli Kennedy, n. 30	9	2070					B3 - dense consolidate F2 - fascia di rispetto E2 - agricola non edificabile	Unificare le tre categorie in una unica, dando la possibilità di dotare l'attività di servizi indispensabili per la sopravvivenza di una piccola struttura ricettiva.	
			9	1836							

TAB 1 OSSERVAZIONI E SUGGERIMENTI PERVENUTI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T.											
ID	N Prot	UBICAZIONE	DATI CATASTALI					Terreno	Edificio	Zona PGT	OGGETTO OSSERVAZIONE
			CT		NCEU						
			fg	mapp	fg	mapp	sub				
16	17	Fraz. Ca Nova							strada comunale	Allargamento e messa in sicurezza della strada. Creazione di parcheggi lungo il tratto di allargamento.	
17	18	via Cantù							strada privata	Asfaltatura e messa in sicurezza della strada.	
18	19	via Volta - via F.lli d'Italia	9	4016					E3 - zone agricole con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti F2 - fascia di rispetto	Modifica della destinazione d'uso da zona E3 - F2 a zona B3 per soddisfare esigenze familiari.	
19	20	Fraz. Parzanella Superiore	9	464	1	464			B1 - vecchio nucleo	Modifica delle schede relative ai fabbricati per intervenire con demolizione e ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche, dei volumi e delle superfici lorde di pavimento attuali. Si riqualificherà così l'area introducendo un'attività agricola.	
			9	1090	1	1090					
			9	4242	1	4242					
			9	4243	1	4243					
			9	4245	1	4245					
9	4246	1	4246								
20	21	via Roma	9	424	6	424			B1 - vecchio nucleo	Modifica delle schede relative ai fabbricati per aumentare l'altezza intradosso di gronda, per recupero sottotetto.	
9	1137	6	1137								
21	22	via dei Partigiani, n. 16	9	1564	3	1564			E2 - agricola non edificabile	Modifica della destinazione d'uso da zona E2 a zona E1.	
22	23	via Manzoni	9	29					E1 - agricole ordinarie	Modifica della destinazione d'uso da zona E1 a zona residenziale. Verranno realizzati parcheggi ad uso pubblico e un tratto di marciapiede.	
23	24	via Roma, n. 17	9	784	5	784			B1 - vecchio nucleo	Integrare la norma dell'articolo 23.1 del PGT con una dicitura relativa alle porte delle autorimesse, che non dovranno aprirsi verso l'esterno e occupare suolo pubblico. La parte esterna potrà essere in acciaio preverniciato o con finitura effetto legno e coibentate per un risparmio energetico.	
24	25	via Belvedere	9	498					F2 - fascia di rispetto Zona soggetta a documento di piano	Introduzione di aree di rispetto del vecchio nucleo più significative, una dotazione di aree a verde e parcheggio dimensionate in modo da non generare monetizzazioni, l'esecuzione di un nuovo tratto di strada che consente di bypassare il centro di Maglianico e dotare la frazione di un buon numero di posti auto.	
			9	502							
			9	505							
			9	854							
			9	861							
			9	1703							
			9	1704							
9	4261										
13	26	via dei Partigiani	9	175					E2 - agricola non edificabile E3 - zone agricole con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti	Valutare un cambio d'uso da zone agricole a zone residenziali assegnando un indice volumetrico che possa consentire la realizzazione di una nuova abitazione.	
			9	255							
			9	1698							
25	27	Fraz. Buttello, n. 3 e 3/A	9	3					E1 - agricole ordinarie E1 - agricole ordinarie B1 - vecchio nucleo E1 - agricole ordinarie F1 - standard parcheggio E3 - agricole con vincoli paesaggistici E1 - agricole ordinarie E3 - agricole con vincoli paesaggistici	Destinare i mappali n. 73, 3, 1665 e 4076 ad aree per parcheggi privati da riservare ai condomini de "La Filanda Sironi".	
			9	73							
			9	1034	5	1034					
			9	1665							
			9	4074							
			9	4075							
			9	4076							
9	4079										
26	28	Miglianico	9	958					A B1 - vecchio nucleo	Classificare tutti gli edifici in zona B1 mantenendo l'area di pertinenza in zona di rispetto F2. Aggiornare di conseguenza il Piano delle Regole.	
			9	3970	6	3970					
			9	3971	6	3971					
			9	3972	6	3972					
27	29	via dei Partigiani, n. 14	9	380	4	380			D1 - produttive	Richiesta di conferma della previsione viabilistica che prevede il collegamento tra via Toscanini e via dei Partigiani per permettere l'accesso ai mezzi pesanti al complesso industriale di proprietà tramite idonea strada a prosecuzione di via Toscanini, in alternativa all'accesso che attualmente avviene da via dei Partigiani, strada di ridotte dimensioni e a doppio senso di circolazione.	
			9	1830	4	1830					
			9	3049	4	3049					
			9	3878							
			9	3880							
			9	3881							
			9	3887	4	3887					
			9	3937							
9	3938	4	3938								
28	30	via Galileo Galilei, località San Carlo	9	242					F2 - fascia di rispetto	Modifica della destinazione d'uso da zona F2 a zona edificabile a bassa densità, consentendo la realizzazione di un edificio unifamiliare di circa 300 mq.	
29	31	via F.lli Kennedy	9	742					B3 - dense consolidate	Eliminare la strada segnata sui mappali in quanto accesso privato.	

TAB 1 OSSERVAZIONI E SUGGERIMENTI PERVENUTI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T.											
ID	N Prot	UBICAZIONE	DATI CATASTALI					Terreno	Edificio	Zona PGT	OGGETTO OSSERVAZIONE
			CT		NCEU						
			fg	mapp	fg	mapp	sub				
			9	1227					F2 -fascia di rispetto	Togliere la fascia di zona F2 lasciando la fascia di rispetto prevista per norma sui reticoli, prevedendo una destinazione sui mappali interessati equivalente alla zona B3 o simile edificabile.	
			9	2842							
30	32	Località Biglio Superiore	9	293					B1 - Vecchio nucleo Biglio superiore	Rettificare il confine dello spazio privato sul lato est del fabbricato riportando così il confine reale tra spazio pubblico e privato, ripristinando l'unica possibilità di accedere al fabbricato con mezzi agricoli, stradali e pedonali che diversamente sarebbero preclusi. Rettifiche alla scheda N.5.	
			9	490							
31	33	via Europa	9	714					E1 - agricole ordinarie E3 - zone agricole con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti	Modifica della destinazione urbanistica edificabile con indice di costruzione di basso impatto, per una futura realizzazione di fabbricati residenziali per i propri figli.	
			9	2172							
			9	3855							
32	34	Fraz. Maglianico, n. 6	9	4262	6	4262			B1 - vecchio nucleo	Prevedere la possibilità di modificare il volume/forma del fabbricato accessorio per meglio soddisfare la funzione di autorimessa.	
33	35	via Giacomo Leopardi, n. 4B	9	819	2	819			B1 - vecchio nucleo	Possibilità di realizzare nuove aperture tipo finestre e/o luci.	
34	36	via Alessandro Volta, n. 3	9	41/777	5	777			B1 - vecchio nucleo	Possibilità di realizzare un terrazzo/ballatoio sul fabbricato.	
35	37	via F.lli Kennedy, n. 47	9	397	4	397			B3 - dense consolidate	ACCESSI CARRABILI: integrare le NTA uniformandosi a quanto definito e prescritto dal nuovo codice della strada in quanto attualmente risultano incomplete per alcune casistiche sia per gli accessi esistenti, sia per la realizzazione di quelli nuovi.	
36	38	Località Magliaso	9	4226	4	4226			A	Modifica della destinazione d'uso da A a B1 - vecchio nucleo, con possibilità di realizzare un cancello carraio sul fronte strada, con tipologia scorrevole.	
	39										
37	40	Fraz. Miglianico	9	4325					A	Modifica della classificazione dell'immobile da A a B1, dando la possibilità di intervenire senza ricorrere a un piano particolareggiato. Necessaria l'apertura di un accesso carraio.	
38	41	via Rocchetta, n. 1	9	1724					E1 - agricole ordinarie	Inserire la possibilità di pavimentare l'area allo scopo di poterla utilizzare come area scoperta per il parcheggio dei mezzi e l'apposizione dei cassoni vuoti a servizio dell'attività di deposito.	
39	42	via Galileo Galilei	9	2428					E2- agricola non edificabile	Modifica della destinazione d'uso della parte centrale della proprietà da E2 a zona residenziale edificabile, per consentire la costruzione di una nuova abitazione per che soddisfi le esigenze abitative familiari. A seguito dell'accoglimento della richiesta, il proprietario provvederà a demolire i due edifici di vecchia costruzione esistenti.	
			9	2430							
			9	2434							
			9	4176							
40	43	via Satiro Stucchi n.48	902	4125		4125			B1 - Vecchi Nucleo	Possibilità di soprizzo fabbricato	
41	44		9	275					F1 Servizi a Verde Comparto 75 F1 Servizi a Verde Comparto 75	Possibilità di edificazione residenziale	
			9	611							
42	45	piazza san Giorgio			5	426			A	Eliminazione Piano di Recupero possibilità recupero sottotetto e realizzazione box interrati	
43	46	Parzanella Inferiore	2	1098					E2- agricola non edificabile	Modifica Art 25.2 NTA per la possibilità di realizzazione piccoli manufatti per sistemi di irrigazione, vani contatori recinzioni e cancelli di ingresso atti all'attività agricola	
			2	1279							
			2	1879							
44	47	Parzanella Inferiore							F2	Possibilità regolarizzazione manufatto per box auto	
45	48		1	1523					E2 - F2	Rendere edificabile il terreno	
46	49	via dei Partigiani, n. 14	9	2296					D1 - produttive	Mantenere area a destinazione produttiva con ipotesi di collegamento stradale con la Via Kennedy	
			9	2752							
47	50	via Kennedy 66	9	760					E2 - E3	Realizzazione di ingresso autonomo all'area industriale dalla via Kennedy	
			9	4238							
			9	2475							

**TAB 2 DP**  
**AMBITI DI TRASFORMAZIONE del P.G.T. VIGENTE**

STATO DI ATTUAZIONE AL 2.12.2014

		SUPERFICIE TERRITORIALE da		SUPERFICIE TERRITORIALE da		STATO DI ATTUAZIONE
		PGT vigente (TAVOLA DELLE PREVISIONI)		base cartografica DBT		
<b>RESIDENZIALE</b>						
<b>AT 1</b>	Località Taiello	mq	959,00	mq	959,00	parzialmente attuato**
<b>AT 2</b>	Località Miglianico	mq	7.893,00	mq	7.544,00	non attuato
<b>AT 3</b>	Località Valgreghentino Via Volta					attuato***
<b>AT 4</b>	Località Villa	mq	3.833,00	mq	3.398,00	non attuato
<b>AT 5</b>	Località Valgreghentino Via Prà Maggiore	mq	12.546,00	mq	12.078,00	approvato****
	<b>TOTALE</b>	mq	25.231,00	mq	23.979,00	
	* RIDUZIONE DEL CONSUMO PER AREE RESIDENZIALI	22%	5.550,82	22%	5.275,38	
<b>ALTRE DESTINAZIONI</b>						
<b>AT 6</b>	Località Villa San Carlo Via Don Stucchi		26.082,00	mq	25.534,00	
	* RIDUZIONE DEL CONSUMO PER ALTRE FUNZIONI	20%	5.216,40	20%	5.106,80	

**NOTE**

\* valori percentuali indicati nelle SCHEDE COMUNALI redatte per l'adeguamento del PTCP di Lecco alla LR 31/2014

\*\* superficie residua del PA approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 2 maggio 2013

\*\*\* la superficie non rientra nel conteggio in quanto interamente realizzato a seguito approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 18 agosto 2014

\*\*\*\* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 29 aprile 2021

<b>TAB 3 DP</b> <b>SUPERFICIE URBANIZZABILE del P.G.T. VIGENTE</b> <small>suolo libero con previsione di intervento del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi</small>		SUPERFICIE TERRITORIALE da		SUPERFICIE TERRITORIALE da		STATO DI ATTUAZIONE
		PGT vigente (TAVOLA DELLE PREVISIONI)		base cartografica DBT		
<b>B AMBITI EDIFICABILI DA PdR</b> <i>edificabilità diretta</i>						
<b>B3</b>	area interclusa in Via F.lli Kennedy	mq	4.405,00	mq	4.427,00	progetto parziale depositato
Totali superfici interessate in mq		mq	<b>4.405,00</b>	mq	<b>4.427,00</b>	
<b>F SERVIZI</b>						
	Comparto 4 Parcheggi	mq	623,00	mq	596,00	non attuato
	Comparto 7 Parcheggi	mq	186,00	mq	186,00	non attuato
	Comparto 18 Parcheggi	mq	1.752,00	mq	1.928,00	non attuato
	Comparto 27 Parcheggi	mq	476,00	mq	647,00	non attuato
	Comparto 42 Parcheggi	mq	351,00	mq	381,00	non attuato
	Comparto 48 Parcheggi	mq	631,00	mq	680,00	non attuato
	Comparto 54 Verde	mq	801,00	mq	705,00	non attuato
	Comparto 56 Verde parrocchiale	mq	2.357,00	mq	2.833,00	non attuato
	* Comparto 75 Parco comunale	mq	20.852,00	mq	19.477,00	non attuato
	Comparto 93 Parcheggi	mq	151,00	mq	127,00	non attuato
	Comparto 104 Parcheggi	mq	252,00	mq	490,00	non attuato
Totali superfici interessate in mq		mq	<b>28.432,00</b>	mq	<b>28.050,00</b>	
<b>AR AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA</b> <i>edificabilità diretta</i>						
<b>AR 1</b>	Area libera in Ambito D1	mq	1.528,00	mq	3.206,00	non attuato
<b>AR 5*</b>	Area libera della proprietà interessata dal Comparto 92	mq	0,00	mq	1.900,00	non attuato
Totali superfici interessate in mq		mq	<b>1.528,00</b>	mq	<b>5.106,00</b>	
<b>NOTE</b>						
* aree per le quali la destinazione prevista non comporta incidenza sul consumo di suolo ai sensi dei Criteri del PTR						

TAB 4 VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELLE AREE URBANIZZABILI SULLA QUALITA' DEL SUOLO		AMBITO DEL P.G.T. VIGENTE	SUPERFICIE TOTALE AMBITO	QUALITA' DEI SUOLI AGRICOLI			VALORI PAESISTICO AMBIENTALI			QUALITA' AGRICOLA SUOLO A RISCHIO			DUSAF 2018												
				PTR TAV 03 B			PTR TAV 05 D2			PTR TAV 05 D3															
				QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA	AMBITI DI ALTA NATURALITA' DELLA MONTAGNA (elementi di tutela diffusa)	Area del sistema rurale (elementi fisici)	AREALI degli elementi di primo e secondo livello della RER	Arece compromesse a causa della contaminazione dei suoli (siti contaminati e siti potenzialmente contaminati - rif. banca dati AGISCO)	Suolo non a rischio di consumo	Superficie urbanizzata	PARCHI E GIARDINI	Arece verdi incolte	Seminativi semplici	Seminativi arborati	Orti familiari	Frutteti e frutti minori	prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse	boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo	formazioni ripariali	cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive ed arboree	cespuglieti in aree agricole abbandonate	
<b>AT</b>		<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE del P.G.T. VIGENTE IN PREVISIONE DdP AL 2.12.2014</b>																							
		<b>RESIDENZIALE</b>																							
AT 1	Località Taiello	959	959		959	959						959													
AT 2	Località Miglianico	7.544	5.777		5.777	5.777			1.767			284				4.460		1.033							
AT 4	Località Villa	3.398	3.398													3.398									
AT 5	Località Valgrehentino Via Prà Maggiore	12.078	9.903						2.175			6.165				3.738									
Totali superfici interessate in mq		23.979	20.037		6.736	6.736			3.942			1.243	6.165			11.596		1.033							
<b>ALTRE DESTINAZIONI</b>																									
AT 6	Località Villa San Carlo Via Don Stucchi	25.534	21.808						3.726							21.808									
Totali superfici interessate in mq		25.534	21.808						3.726							21.808									
<b>B</b>		<b>AMBITI EDIFICABILI DA PdR</b>																							
B3		4.427	4.427													4.427									
Totali superfici interessate in mq		4.427	4.427													4.427									
<b>F</b>		<b>SERVIZI</b>																							
	Comparto 4 Parcheggi	596	596									596													
	Comparto 7 Parcheggi	186		186																		186			
	Comparto 18 Parcheggi	1.928	1.928													1.928									
	Comparto 27 Parcheggi	647															647								
	Comparto 42 Parcheggi	381	381													381									
	Comparto 48 Parcheggi	680		680					680	680															
	Comparto 54 Verde	705		705												705									
	Comparto 56 Verde parrocchiale	2.833	2.833									2.833													
	Comparto 75 Parco comunale	19.477	17.136	2.341												17.136		2.341							
	Comparto 93 Parcheggi	127							127																
	Comparto 104 Parcheggi	490		290					200							290									
Totali superfici interessate in mq		28.050	17.517	5.357	4.202				807	680		3.429				20.150	647	2.527							
<b>AR</b>		<b>AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA</b>																							
AR 1	Area libera in Ambito D1	3.206	3.206													3.206									
AR 5	Area libera della proprietà interessata dal Comparto 92	1.900	1.900													1.900									
Totali superfici interessate in mq		5.106	5.106													5.106									
Totale complessivo superfici interessate in mq		87.096	39.325	34.927	4.202	6.736	6.736		8.475	680		1.243	9.594			63.087	647	3.560							

TAB 5 DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE VARIANTE di P.G.T. NUOVA PREVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO		SUPERFICIE TERRITORIALE da		SUPERFICIE TERRITORIALE	
		base cartografica DBT		VARIANTE di PGT	
RESIDENZIALE					
AT 1	Località Taiello	mq	959,00	mq	0,00 <b>eliminato</b>
AT 2	Località Miglianico	mq	7.544,00	mq	8.170,00 <b>aggiornato</b>
AT 3	Località Valgrehentino Via Volta				
AT 4	Località Villa	mq	3.398,00	mq	0,00 <b>eliminato</b>
AT 5	Località Valgrehentino Via Prà Maggiore	mq	12.078,00	mq	11.752,00 <b>approvato</b>
TOTALE		mq	23.979,00	mq	19.922,00
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO					
		22%	5.275,38	mq	4.057,00
			RICHIESTA		16,92% EFFETTIVA