

COMUNE DI VERTEMATE CON MINOPRIO

Provincia di Como

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI PERVENUTI

**ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE N°24 del 31/07/2023**

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

FEBBRAIO 2024

SOMMARIO

PREMESSA 4

1.	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.....	5
1.1.	OSSERVAZIONI PERVENUTE	5
	Osservazione n° 1 –prot. 7894 del 21/09/2023 – Cattaneo Pierantonio	6
	Osservazione n° 2 - PROT. 7934 del 21/09/2023 – Capitani Nadia, Capitani Roberta	8
	Osservazione n° 3 - prot. 8120 del 28/09/2023 – Siviero federica.....	9
	Osservazione n° 4 - prot. 8422 del 06/10/2023 – Cortinovis Luciano, Cortinovis Aldino, Crusco Maria e altri.....	11
	Osservazione n° 5 - prot. 8487 del 10/10/2023 – Greco Luciana, Greco Mario.....	14
	Osservazione n° 6 - prot. 8535 del 11/10/2023 – Minotti Lorena, Minotti Anna	16
	Osservazione n° 7 - prot. 8585 del 12/10/2023 – Ripamonti Moreno	18
	Osservazione n° 8 - prot. 8625 del 13/10/2023 – Balestrini Adriana, Figini Marino.....	19
	Osservazione n° 9 - prot. 8681 del 16/10/2023 – Cappelletti Fabio, Cappelletti Tiziano, Maggioni Federico.....	20
	Osservazione n° 10 - prot. 8683 del 16/10/2023 – Soc. Costruire Ville Srl, T&C investimenti Srl.....	22
	Osservazione n° 11 - prot. 8684 del 16/10/2023 – Viganò Emanuele, Viganò Luigi	24
	Osservazione n° 12 - prot. 8685 del 16/10/2023 – Diodato Antonio	26
	Osservazione n° 13 - prot. 8686 del 16/10/2023 – Diodato Raffaele	28
	Osservazione n° 14 - prot. 8687 del 16/10/2023 – Casarotti Romano, Santarpia Annunziata	30
	Osservazione n° 15 - prot. 8688 del 16/10/2023 – Pacubi Miriam	32
	Osservazione n° 16 - prot. 8689 del 16/10/2023 – Chiolerio Germano, Cairoli Rosella	34
	Osservazione n° 17 - prot. 8690 del 16/10/2023 – Casillo Vincenzo.....	36
	Osservazione n° 18 - prot. 8691 del 16/10/2023 – Sesana Pierina	37
	Osservazione n° 19 - prot. 8692 del 16/10/2023 – Gusatto Elio, Gusatto Ivo	38

Osservazione n° 20 - prot. 8695 del 16/10/2023 – La Fattoria dei Sogni di Terragni Roberta, Buggio Gianluca.....	39
Osservazione n° 21 - prot. 8697 del 16/10/2023 – Amadeo Maria Luisa, Rumi Gianluca, Cattaneo Paolo, Soc. S.I.L.C.A. Spa.....	41
Osservazione n° 22 - prot. 8724 del 16/10/2023 – Figini Marino	43
Osservazione n° 23 - prot. 8749 del 17/10/2023 – Bernasconi Andrea	44
Osservazione n° 24 - prot. 8754 del 17/10/2023 – Cattaneo Alessandro	48
Osservazione n° 25 - prot. 8755 del 17/10/2023 – Benzoni Giovanni	50
Osservazione n° 26 - prot. 8756 del 17/10/2023 – Benzoni Giovanni	51
Osservazione n° 27 - prot. 8757 del 17/10/2023 – Eustacchioni Luca, Eustacchioni Andrea, Eustacchioni Gianfranco, Verga Maria Antonia	52
Osservazione n° 28 - prot. 8758 del 17/10/2023 – O.M.G.E. SPA.....	54
Osservazione n° 29 - prot. 8759 del 17/10/2023 – Eustacchioni Luca, Eustacchioni Andrea, Verga Maria Antonia.....	56
Osservazione n° 30 - prot. 8760 del 17/10/2023 – Eustacchioni Luca, Eustacchioni Andrea, Verga Maria Antonia.....	60
Osservazione n° 31 - prot. 8761 del 17/10/2023 – O.M.G.E. SPA, Eustacchioni Luca, Eustacchioni Andrea, Eustacchioni Gianfranco, Verga Maria Antonia.....	62
Osservazione n° 32 - prot. 8762 del 17/10/2023 – O.M.G.E. SPA.....	66
Osservazione n° 33 - prot. 8763 del 17/10/2023 – Eustacchioni Luca, Eustacchioni Andrea, Verga Maria Antonia.....	68
Osservazione n° 34 - prot. 8764 del 17/10/2023 – Eustacchioni Luca, Eustacchioni Andrea, Eustacchioni Gianfranco, Verga Maria Antonia	71
Osservazione n° 35 - prot. 8765 del 17/10/2023 – Eustacchioni Luca, Eustacchioni Andrea, Eustacchioni Gianfranco, Verga Maria Antonia	78
Osservazione n° 36 - prot. 8766 del 17/10/2023 – Orsola Roberto	81
Osservazione n° 37 - prot. 8767 del 17/10/2023 – Soc. Costruire Ville Srl, T&C investimenti Srl.....	85

Osservazione n° 38 - prot. 8768 del 17/10/2023 – Amadeo Rosa	86
Osservazione n° 39 (ft) - prot. 9184 del 27/10/2023 – Arch. Giorgio Veronelli Trombetta, Giuseppe Carlo, Società Agricola Trombetta Andrea e C. S.S.	90
Osservazione n° 40 (ft) - prot. 10079 del 24/11/2024 – Capitani Lino.....	93
Osservazione n° 41 (ft) - prot. 10080 del 24/11/2024 – Capitani Lino.....	95
Osservazione n° 42 (ft) - prot. 11025 del 22/12/2024 – Soc. Costruire Ville Srl, T&C investimenti Srl	97
1.2. RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI.....	99
1.3. OSSERVAZIONI DI ATS E ARPA PERVENUTE AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 13 L.R. 12/05.	102
1.3.1 – Osservazione ARPA – prot. n. 10213 del 07/10/2023	102
2. CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AI PARERI PERVENUTI.	104
2.1 Parere della Regione Lombardia sulla compatibilità con il PTR/PTPR – Approvato con DGR XII/1407 del 20/11/2023	104
Sintesi dei contenuti del parere regionale	104
Proposta di controdeduzione e recepimento dei contenuti del parere Regionale.	109
Proposta di determinazione in merito al parere di compatibilità al PTR/PTPR	112
Sintesi delle modifiche apportate a seguito degli Adeguamenti/recepimenti al parere della Regione Lombardia	112
2.2 Parere della Provincia di Como sulla compatibilità con il PTCP e della verifica di coerenza con l'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 approvato con PROVVEDIMENTO dirigenziale N. 256 / 2023.....	113
2.3 Parere del Parco Regionale delle Groane in data 09/02/2024.....	117
3. CORREZIONI, ADEGUAMENTI E INTEGRAZIONI RICHIESTI DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE – NOTA UFFICIO TECNICO COMUNALE PROT. 1518 IN DATA 16/02/2024	118
4. SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERE PERVENUTI	126

PREMESSA

Questo documento costituisce l'elaborato delle proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT di Vertemate con Minoprio avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 31/07/2023.

Nel documento sono inoltre riepilogati e controdedotte le osservazioni di ARPA e ATS eventualmente pervenute ai sensi del comma 6 art. 13 l.r. 12/05.

Allo stesso tempo nel presente elaborato sono analizzati, con eventuale controdeduzione delle richieste di modifica o integrazione ivi contenute:

- il parere di compatibilità con il PTR/PPR pervenuto da Regione Lombardia
- il parere di compatibilità al PTCP pervenuto dalla Provincia di Como;
- il parere di compatibilità al PTC del Parco Regionale delle Groane;

Infine sono indicate le modifiche apportate a seguito di segnalazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

1. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.

1.1. OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT e della pubblicazione della stessa sono pervenute **n° 42 osservazioni**, di cui **38 entro i termini** fissati dall'avviso di deposito della Variante Generale adottata e **4 fuori termine**.

Esse sono di seguito elencate e numerate per ordine di presentazione al protocollo comunale.

Ulteriormente è pervenuto il parere di ARPA reso ai sensi dell'art. 13 l.r. 12/05.

Non è pervenuto il parere ATS ai sensi dell'art. 13 l.r. 12/05, pur richiesto formalmente dal Comune in data 22 agosto 2023, con nota registrata al numero di protocollo 7165 del Comune di Vertemate con Minoprio.

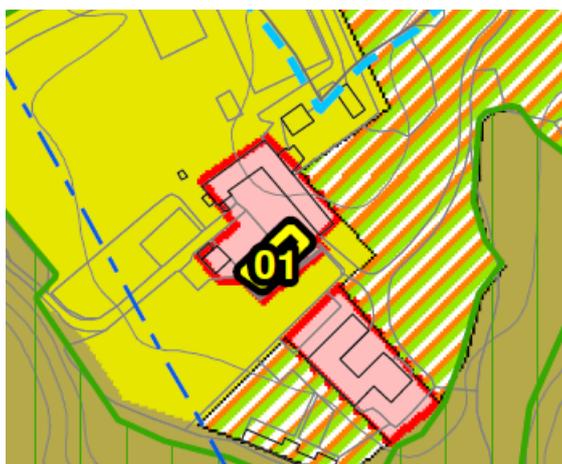
Nel seguito sono proposte le controdeduzioni alle osservazioni, argomentando in merito alla possibilità/opportunità di un loro accoglimento (anche parziale) o non accoglimento.

Nel caso di accoglimento delle osservazioni, anche solo parziale, sono contestualmente descritte le modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita ad un'area (mapp. 1390 Fg. 3) ricompresa nel Parco Regionale delle Groane e classificata dal PTC del Parco adottato nel 2022 (e riconfermato dalla Variante Generale al PGT) come altre aree edificate di cui all'art. 31 delle NdA della variante al PTCP.

L'osservazione evidenzia che le NTA della Variante generale adottata *recepiscono quasi interamente la normativa del PTC come riportato agli art. 56 e 69, non recependo però il punto 31.4 del PTC riguardante la possibilità di aumenti volumetrici per tali zone*, andando così a ledere la possibilità di pieno godimento dell'immobile.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'art. 31.4 delle Norme di attuazione della Variante al PTC adottate dal Parco Regionale demanda ad un piano di settore zone edificate, da redigere a cura dell'Ente gestore del Parco Regionale, i cui contenuti non sono noti a priori.

Si evidenzia che la norma della Variante Generale adottata prevede già, in linea generale, che per gli ambiti ricompresi nel Parco regionale verrà recepita, a valle dell'approvazione definitiva della Variante al PTC del parco Regionale, la normativa ivi individuata.

Salvo quanto previsto dalla normativa del PdR adottato relativamente agli ambiti ricompresi nel Parco Regionale delle Groane che:

- all'art. 56 richiama che *Per tali ambiti la disciplina urbanistica è assunta, qualora approvato, dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dai relativi Piani di settore o regolamenti...*;
- all'art. 69, in attesa dell'approvazione definitiva della variante del PTC del Parco, consente unicamente gli interventi sino al limite massimo della manutenzione straordinaria.

Fatte salve queste precisazioni, **si ritiene opportuno, al fine di evitare interpretazioni equivoche** sul significato e sugli obiettivi generali delle norme del PdR adottato, **integrare l'art. 69.7 delle NdA del PdR nel senso richiesto dall'osservazione**, assumendo nella norma di PGT la formulazione letterale dell'art. 31.4 delle norme della variante al PTC del Parco adottate con Deliberazione della Comunità del Parco n. 17 del 21/12/2021.

In tal senso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

ACCOLTA.

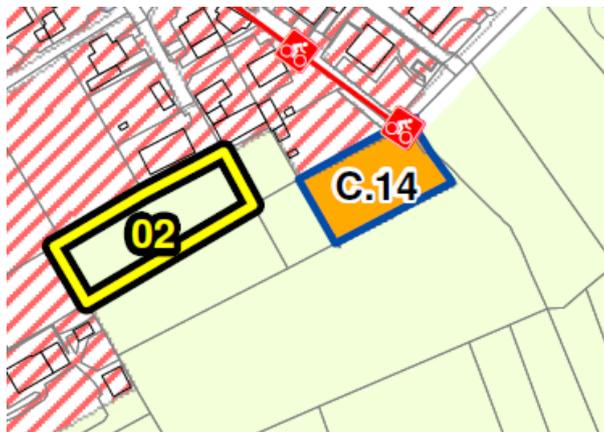
Introduzione di un nuovo comma 2 all'art. 69.7 delle Norme del PdR – Zone edificate - che, come da art. 31.4 delle norme adottate nella variante al PTC del Parco Regionale, recita:

2. In tali zone il *Piano di settore zone edificate* del Parco Regionale delle Groane può prevedere la realizzazione di nuove volumetrie secondo i seguenti indici massimi:
 - a. per destinazione produttiva: SCOP massima = 0,30 mq/ mq elevabile a 0,60 mq/mq, previa la realizzazione di idonee mitigazioni ambientali, da precisare nel piano di settore;
 - b. per destinazioni residenziali e terziarie: If massimo = 0,80 mc/mq;
 - c. altezza utile m 10;

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta nel settore sud del tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante Generale come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'**art. 47 e ss delle NdA del PdR**.

L'osservazione chiede che l'area sia classificata come edificabile residenziale.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La richiesta formulata dall'osservazione, così come altre osservazioni di ugual tenore, sottende un **nuovo consumo di suolo rispetto a quello previsto dalla Variante Generale al PGT adottata**.

Essa, pertanto, **non risulta coerente con l'obiettivo di fondo della riduzione del consumo di suolo assunto dalla Variante Generale quale necessario elemento di sostenibilità del piano**, anche in recepimento alle indicazioni della L.r.31/14 e dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla stessa l.r. 31/14 (nel seguito citata anche con l'acronimo PTR 31/14).

Si ritiene di dover riconfermare, anche in sede di controdeduzione alle osservazioni, l'obiettivo di fondo assunto dalla Variante Generale al PGT in merito alla riduzione del Consumo di Suolo, con conseguente proposta di **NON accoglimento** della richiesta.

Peraltro, l'accoglimento di tale tipologia di osservazioni, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe nell'insieme la necessità di effettuare una nuova Valutazione Ambientale Strategica nonchè di sottoporre nuovamente la Variante Generale del PGT al parere provinciale di compatibilità al PTCP e ai criteri del PTR 31/14 nonchè al parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale.

Condizione, questa, che imporrebbe la **ripubblicazione della Variante Generale al PGT ai fini della VAS nonchè la sua riadozione in Consiglio Comunale**.

Anche dal punto di vista formale, pertanto, non si ritiene possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di mera rettifica e/o correzioni di errori materiali delle indicazioni cartografiche della Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene, pertanto, che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

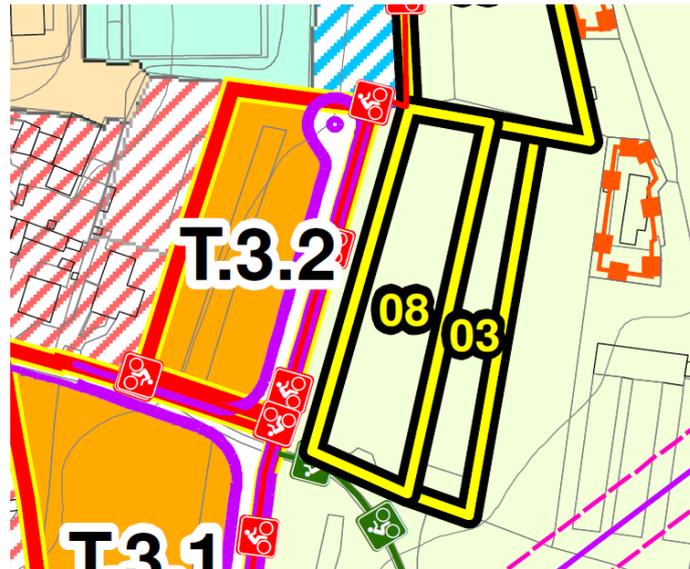
NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta ad est dell'ambito di Trasformazione T.3.2 nel settore est del tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante Generale come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'art. 47 e ss delle NdA del PdR.

L'osservazione chiede di **ampliare la perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione T.3.2** per includere nello stesso Ambito l'area di proprietà.

In subordine chiede di limitare tale ampliamento almeno alla metà della lunghezza dell'area di proprietà.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La richiesta formulata dall'osservazione, così come altre osservazioni di ugual tenore, sottende un **nuovo consumo di suolo rispetto a quello previsto dalla Variante Generale al PGT adottata.**

Essa, pertanto, **non risulta coerente con l'obiettivo di fondo della riduzione del consumo di suolo assunto dalla Variante Generale quale necessario elemento di sostenibilità del piano**, anche in recepimento alle indicazioni della L.r.31/14 e dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla stessa l.r. 31/14 (nel seguito citata anche con l'acronimo PTR 31/14).

Si ritiene di dover riconfermare, anche in sede di controdeduzione alle osservazioni, l'obiettivo di fondo assunto dalla Variante Generale al PGT in merito alla riduzione del Consumo di Suolo, con conseguente proposta di **NON accoglimento** della richiesta.

Peraltro, l'accoglimento di tale tipologia di osservazioni, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe nell'insieme la necessità di effettuare una nuova Valutazione Ambientale Strategica nonchè di sottoporre nuovamente la Variante Generale del PGT al parere provinciale di compatibilità al PTCP e ai criteri del PTR 31/14 nonchè al parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale.

Condizione, questa, che imporrebbe la **ripubblicazione della Variante Generale al PGT ai fini della VAS nonchè la sua riadozione in Consiglio Comunale.**

Anche dal punto di vista formale, pertanto, non si ritiene possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di mera rettifica e/o correzioni di errori materiali delle indicazioni cartografiche della Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene, pertanto, che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà nella porzione a nord/est del territorio comunale, a contatto con il tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'**art. 47 e ss delle NdA del PdR**, in parte perimetrata come **Comparti isolati non agricoli in aree agricole**.

L'osservazione riepiloga, anche con stralci grafici, quanto contenuto nella variante generale e chiede:

1. l'inserimento dell'area di proprietà nel "Tessuto residenziale a disegno aperto" *uniformandola così all'area limitrofa o altro contesto che consenta l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale anche .. previa ... demolizione delle strutture esistenti.*
2. *la rettifica del percorso della strada interna al comparto di proprietà riportandola nei limiti del mappale 3055.*



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nel seguito la proposta di controdeduzione è articolata per punti corrispondenti a quelli del riepilogo dell'osservazione.

1. La richiesta formulata dall'osservazione, così come altre osservazioni di ugual tenore, sottende un **nuovo consumo di suolo rispetto a quello previsto dalla Variante Generale al PGT adottata.**

Essa, pertanto, **non risulta coerente con l'obiettivo di fondo della riduzione del consumo di suolo assunto dalla Variante Generale quale necessario elemento di sostenibilità del piano**, anche in recepimento alle indicazioni della L.r.31/14 e dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla stessa l.r. 31/14 (nel seguito citata anche con l'acronimo PTR 31/14).

Si ritiene di dover riconfermare, anche in sede di controdeduzione alle osservazioni, l'obiettivo di fondo assunto dalla Variante Generale al PGT in merito alla riduzione del Consumo di Suolo, con conseguente proposta di **NON accoglimento** della richiesta.

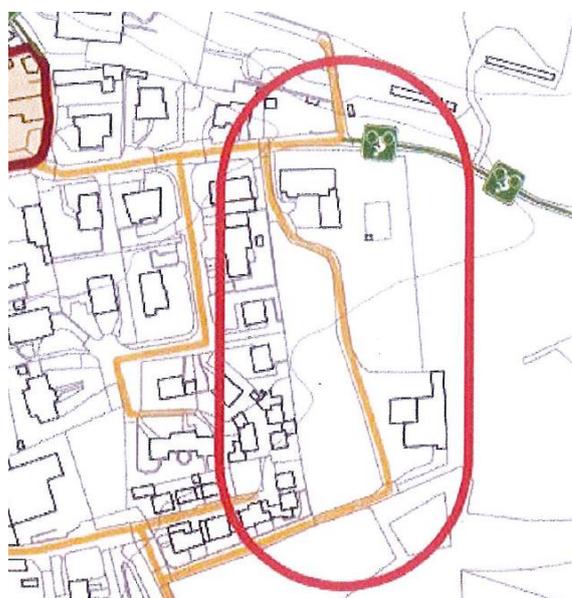
Peraltro, l'accoglimento di tale tipologia di osservazioni, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe nell'insieme la necessità di effettuare una nuova Valutazione Ambientale Strategica nonchè di sottoporre nuovamente la Variante Generale del PGT al parere provinciale di compatibilità al PTCP e ai criteri del PTR 31/14 nonchè al parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale.

Condizione, questa, che imporrebbe la **ripubblicazione della Variante Generale al PGT ai fini della VAS nonchè la sua riadozione in Consiglio Comunale.**

Anche dal punto di vista formale, pertanto, non si ritiene possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di mera rettifica e/o correzioni di errori materiali delle indicazioni cartografiche della Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene, pertanto, che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

2. Relativamente al tema della strada interna, si ritiene che l'osservazione si riferisca a quanto riportato sulla tavola A.2.1 del DdP, di cui l'osservazione riporta lo stralcio.



Stralcio della tavola A.2.1 del DdP contenuto nell'osservazione

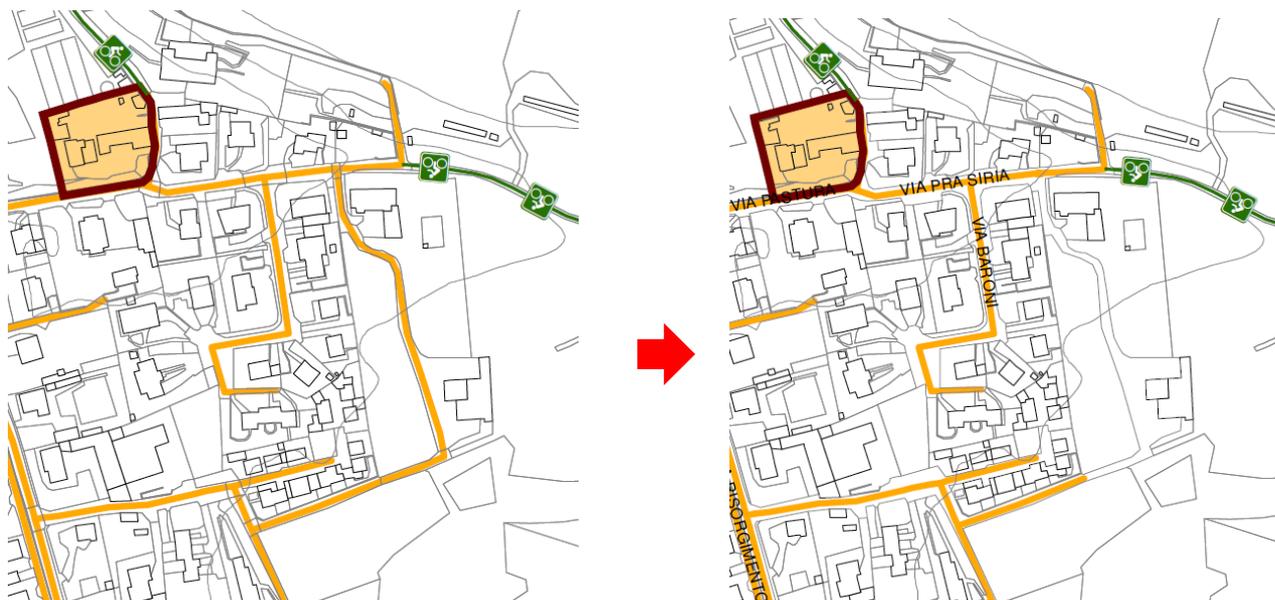
Su questo punto si prende atto dell'**errore contenuto nella tavola**, trattandosi di percorrenza interpodereale interna ad aree di proprietà e a loro esclusivo uso. Pertanto risulta opportuno procedere, invece che alla ricollocazione in posizione coerente con i confini catastali del mappale 3055, alla cancellazione di indicazione dalla **tavola A.2.1 del DdP** (comunque priva di valore conformativo).

Considerando che tale modifica non coincide con quanto proposto dall'osservazione, si ritiene che tale osservazione sia da intendersi come un **PARZIALE ACCOGLIMENTO** di quanto richiesto.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA solo in merito alla correzione dell'errore materiale relativo alla strada.

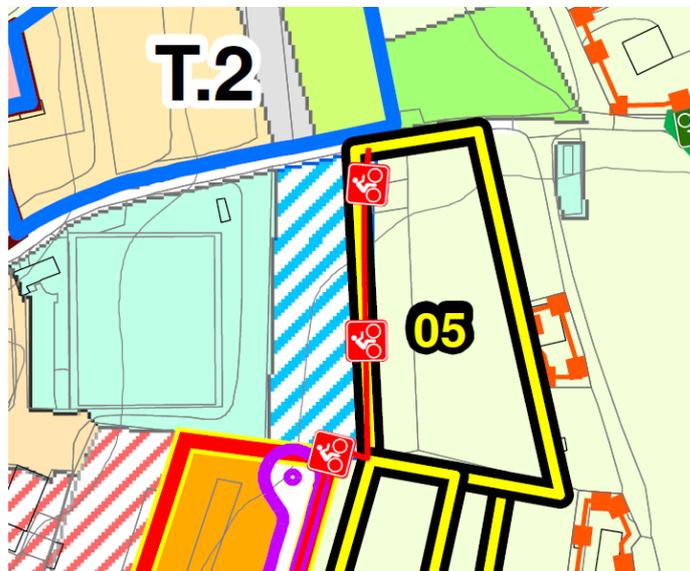
Cancellazione, nella tavola A.2.1 del DdP – Carta della mobilità comunale – dell’indicazione grafica riferita alla porzione di percorrenza interpodereale interna all’area provata e a suo esclusivo uso.



stralcio tavola A.2.1 – Carta delle mobilità comunale – adottata e modificata a seguito di controdeduzione all’osservazione.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta a sud di via Abbazia, in prossimità del tessuto edificato e classificata dalla Variante come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'art. 47 e ss delle NdA del PdR.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

Essa descrive lo stato pianificatorio previgente e quello introdotto dalla variante generale adottata, argomentando tra l'altro anche in merito ad un non meglio precisato intervento di fognatura realizzato dal Comune nel corso dei primi anni 2000 per il quale ... non .. è stato ancora riconosciuto nessun indennizzo o rimborso sia per il diritto di servitù con l'occasione istituito sia per l'occupazione temporanea delle aree soggette all'intervento realizzato...

A valle di queste considerazioni e richiami, l'osservazione chiede che all'area di proprietà sia **attribuita un'appetibilità edificatoria a carattere residenziale** con gli stessi indici assegnati ai vicini Ambiti di Trasformazione e che l'edificazione sia attuabile con semplice richiesta di permesso di costruire "singolo", in quanto già dotata di tutte le infrastrutture ed urbanizzazioni necessarie al suo utilizzo.

Ulteriormente l'osservazione chiede, **pur riconoscendo la richiesta estranea all'ambito di influenza della Variante Generale al PGT**, di provvedere alla liquidazione dei diritti dovuti con l'istituzione, nel passato, del diritto di servitù e per l'occupazione delle aree interessate dalla realizzazione di opere di fognatura eseguite nei primi anni 2000.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si evidenzia che la richiesta di eventuali indennizzi riferiti ad atti pregressi del Comune di Vertemate con Minoprio non costituisce tema pertinente alla fase di controdeduzione alle osservazioni della Variante Generale adottata.

Limitando la proposta di controdeduzione a quanto di pertinenza della Variante Generale (richiesta di edificabilità su suolo libero), la richiesta formulata dall'osservazione, così come altre osservazioni di ugual tenore, sottende un **nuovo consumo di suolo rispetto a quello previsto dalla Variante Generale al PGT adottata.**

Essa, pertanto, **non risulta coerente con l'obiettivo di fondo della riduzione del consumo di suolo assunto dalla Variante Generale quale necessario elemento di sostenibilità del piano**, anche in recepimento alle indicazioni della L.r.31/14 e dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla stessa l.r. 31/14 (nel seguito citata anche con l'acronimo PTR 31/14).

Si ritiene di dover riconfermare, anche in sede di controdeduzione alle osservazioni, l'obiettivo di fondo assunto dalla Variante Generale al PGT in merito alla riduzione del Consumo di Suolo, con conseguente proposta di **NON accoglimento** della richiesta.

Peraltro, l'accoglimento di tale tipologia di osservazioni, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe nell'insieme la necessità di effettuare una nuova Valutazione Ambientale Strategica nonchè di sottoporre nuovamente la Variante Generale del PGT al parere provinciale di compatibilità al PTCP e ai criteri del PTR 31/14 nonchè al parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale.

Condizione, questa, che imporrebbe la **ripubblicazione della Variante Generale al PGT ai fini della VAS nonchè la sua riadozione in Consiglio Comunale.**

Anche dal punto di vista formale, pertanto, non si ritiene possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di mera rettifica e/o correzioni di errori materiali delle indicazioni cartografiche della Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene, pertanto, che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento ad un'area di proprietà ricompresa nell'Ambito C.9 soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, ed evidenziando che lo stesso Ambito C.9 ricomprende diverse proprietà tra cui quella dell'osservante, chiede lo stralcio dell'area di proprietà dallo stesso ambito al fine di procedere con edificabilità autonoma e diretta (Permesso di Costruire singolo).

In subordine chiede, laddove non sia possibile procedere in tal senso, che l'area sia esentata dal pagamento dell'IMU sino a quando non diventi effettivamente edificabile.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Evidenziato che i temi di fiscalità generale (esenzione pagamento IMU) sono estranei all'ambito di competenza del PGT, si ritiene che quanto richiesto dall'osservazione possa essere accolto in merito alla separazione delle aree oggetto di osservazione dalle altre aree inserite nell'ambito C.9.

Tuttavia è necessario che l'attuazione di tutte le aree (originariamente inserite nell'ambito) partecipi all'infrastrutturazione pubblica delle trasformazioni (parcheggi) in misura proporzionale all'originaria previsione.

Si ritiene, pertanto, che lo stralcio dell'area oggetto di osservazione possa avvenire individuando due distinti ambiti (C.9.a e C.9.b) soggetti entrambi a Permesso di Costruire Convenzionato, ove ciascuno partecipi in maniera proporzionale alle capacità edificatorie al reperimento di parcheggi pubblici.

Nel senso sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA nel senso sopra espresso.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica delle tavole C.1.n individuando due distinti ambiti (C.9.a e C.9.b) soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.



stralcio tavola C.1.3 del Piano delle regole, adottata e modificata a seguito di controdeduzione all'osservazione.

Modifica conseguente delle altre tavole della variante ove è rappresentato il perimetro dell'ambito C.9.

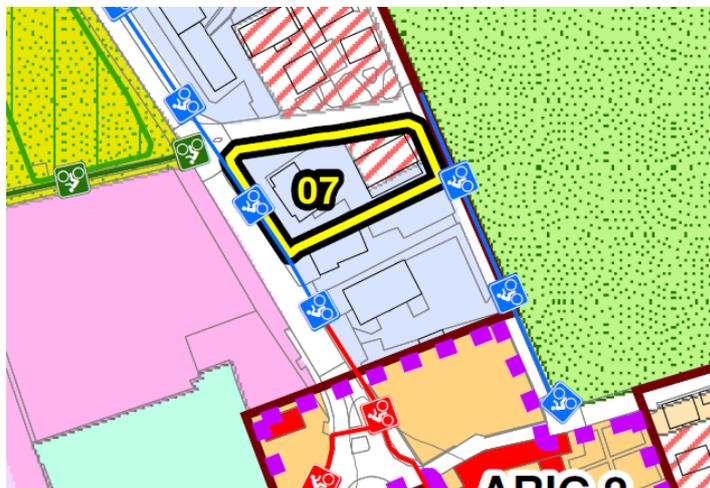
Modifica della scheda dell'ambito di completamento C.9 nel fascicolo normativo PdR 1.2 – Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle regole – riferendone i contenuti normativi e cartografici al solo ambito C.9.a

Introduzione, nel fascicolo normativo PdR 1.2 – Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle regole – di una nuova scheda relativa alla porzione autonoma ora individuata come C.9.b .

Modifica conseguente e compilativa degli altri elaborati testuali originariamente riferiti all'ambito di completamento C.9.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento ad un'area edificata di proprietà, classificata dalla variante in parte come tessuto misto e in parte come tessuto residenziale a disegno aperto, l'osservazione chiede di unificare la classificazione di entrambi i mappali come tessuto residenziale con disegno aperto.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Valutato la natura degli insediamenti, si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

ACCOLTA.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica delle tavole C.1.n del PdR, con classificazione di tutta l'area oggetto di osservazione come Residenziale a disegno aperto.

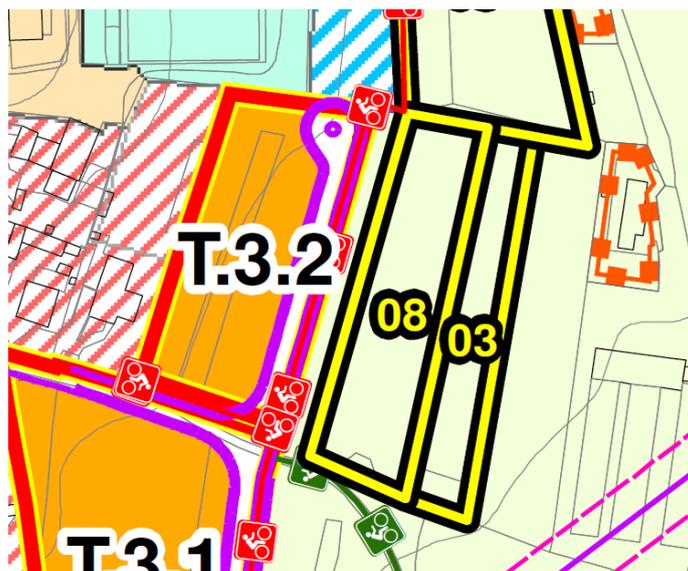


stralcio tavola C.1.3 del Piano delle regole, adottata e modificata a seguito di controdeduzione all'osservazione.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento ad un'area di proprietà posta ad est dell'Ambito di Trasformazione TR3.2 e classificata dalla variante Generale adottata come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'**art. 47 e ss delle NdA del PdR**, l'osservazione presenta una cosiddetta "richiesta condizionata" strutturate nel seguente modo:

- in via principale chiede, che nel caso in cui vengano classificati come edificabili i mappali limitrofi (436 e 966) , frapposti tra le aree di proprietà e l'ambito di trasformazione T.3.2, che si estenda anche ai mappali di proprietà l'edificabilità, in quanto il terreno non potrebbe più essere condotto ad arboricoltura;
- subordinatamente, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intendesse mantenere comunque l'area a verde, chiede che l'edificabilità di cui sopra venga trasferita all'interno dell'Ambito di Trasformazione T.3.2



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La richiesta formulata dall'osservazione può ritenersi superata dal fatto che non viene attribuita, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, alcuna edificabilità alle aree interposte tra quelle oggetto di osservazione e l'Ambito di Trasformazione T.3.2.

Peraltro il trasferimento dell'eventuale capacità edificatoria all'interno dell'Ambito di trasformazione T.3.2 presupporrebbe anche l'attribuzione di una destinazione pubblica delle aree di "generazione", non essendo condivisibile e corretto il trasferimento di capacità edificatoria da aree che restino di proprietà privata. Ipotesi di destinazione pubblica che si ritiene irrazionale rispetto alle necessità di composizione e gestione del patrimonio pubblico comunale.

Si ritiene pertanto di poter riconfermare, anche in sede di controdeduzione alle osservazioni, l'impostazione progettuale della Variante generale adottata e l'obiettivo di fondo assunto dalla Variante Generale al PGT in merito alla riduzione del Consumo di Suolo, con conseguente proposta di **NON accoglimento** della richiesta.

Per quanto su esposto si ritiene, pertanto, che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

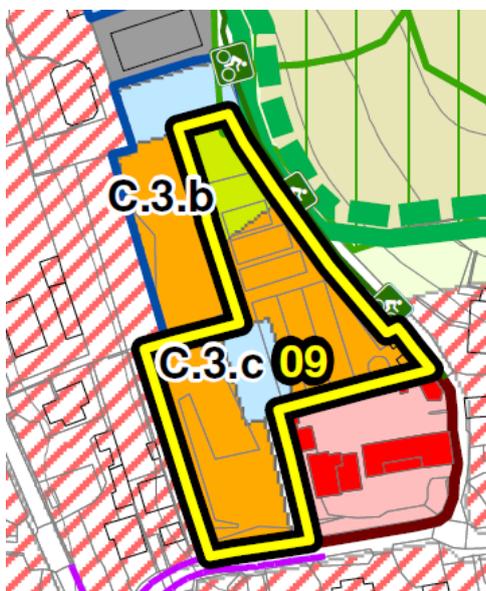
NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento all'ambito di completamento C.3.c, l'osservazione chiede:

1. di valutare una minor rigidità nel disegno dei parcheggi pubblici, delle aree di manovra e nel posizionamento delle strade di servizio, anche in relazione ad accordi con i proprietari dei comparti limitrofi;
2. di prevedere una dotazione di *parcheggi esterni pari ad 1 posto auto ogni unità abitativa*;
3. *di valutare la possibilità di innalzamento dell'indice IT = 0,20 mq/mq a 0,25 mq/mq di SU, anche in relazione all'intervento diretto dell'operatore per la demolizione del serbatoio pensile presente su una porzione dell'area non ancora espropriata ma utilizzata dall'impianto comunale.*

Le richieste sono motivate anche dalla peculiarità del comparto, *ove sono presenti sotto-servizi inamovibili (trasversalmente al lotto all'altezza del pensile) ... che incidono maggiormente rispetto ad altri ambiti ad attuazione coordinata.*



individuazione dell'osservazione - tav C.1.0 del PdR

stralcio schema grafico della Scheda dell'Ambito C.3.b

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nel seguito la proposta di controdeduzione è articolata per punti corrispondenti a quelli del riepilogo dell'osservazione.

1. La scheda dell'Ambito di completamento C.3.c dichiara in modo esplicito, anche con indicazione grafica, che la posizione della strada sarà da valutare e dettagliare in sede di rilascio del PdC convenzionato. Nella stessa scheda nulla è indicato rispetto ad eventuali aree di manovra o strade di servizio. Sul punto, pertanto, non si ritiene di dover apportare alcuna modifica alla scheda e si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
2. la richiesta di una dotazione di 1 posto auto ogni unità abitativa non sembra condivisibile, considerando l'entità dell'edificazione ammessa e la sotto-dotazione complessiva di parcheggi pubblici dell'ambito territoriale in cui si colloca l'intervento. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;

3. per quanto riguarda l'innalzamento dell'indice territoriale (da 0,20 mq/mq a 0,25 mq/mq) si ritiene che valutando il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito si colloca si possa riconfermare l'impostazione della Variante generale adottata.

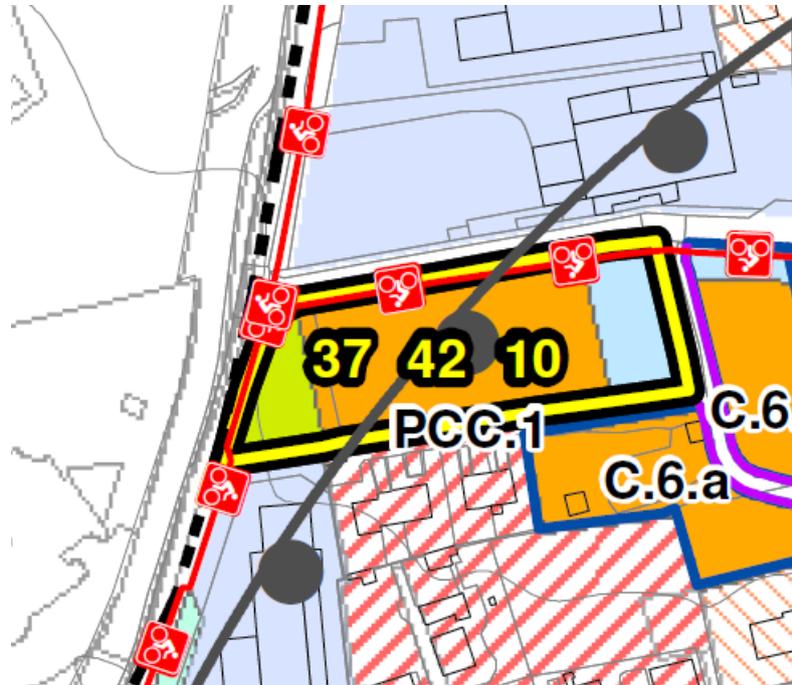
Si ritiene pertanto di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita all'ambito di completamento PCC.1.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

Pur in un quadro di chiara ricostruzione di vicende pregresse e dei motivi che hanno portato gli attori a soprassedere (anche solo momentaneamente) al perfezionamento degli atti relativi a precedenti procedimenti, non sembra chiaramente espresso il contenuto delle richieste in merito, se si eccettuano due contenuti che appaiono inequivocabilmente chiari:

1. richiesta di un indice IT = 0,32 mq/mq invece di un IT = 0,25 mq/mq come da Variante Generale adottata. Con ciò evidenziando che si otterrebbe comunque una riduzione dell'indice territoriale del PGT vigente (IT vigente = 0,40 mq/mq);
2. rimozione della gravosità di realizzazione di Servizi abitativi sociali (cd. edilizia convenzionata – ndr) previsti dalla Variante adottata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Successivamente alla presentazione di questa osservazione, lo stesso osservante presentava osservazione relativa al medesimo ambito PCC 1 (vedasi **osservazione prot. 0011025, del 22/12/2023, classificata nel presente documento come osservazione n° 42**) .

Tale ultima osservazione del 22/12/2023 recita nelle premesse che *In nome e per conto della proprietà delle aree T&C srl, in virtù di accordi di compravendita del compendio con la società Costruire Ville srl, facendo seguito al protocollo dell'osservazione dello scorso 16.10.2023 ed alle successive interlocuzioni, **formalizziamo con la presente una rettifica della osservazione di cui sopra.***

Sul punto, pertanto, non si ritiene di dover procedere alla controdeduzione dell'osservazione n° 10, rimandando completamente alla controdeduzione all'osservazione n° 42 del presente documento(**osservazione prot. 0011025, del 22/12/2023**).

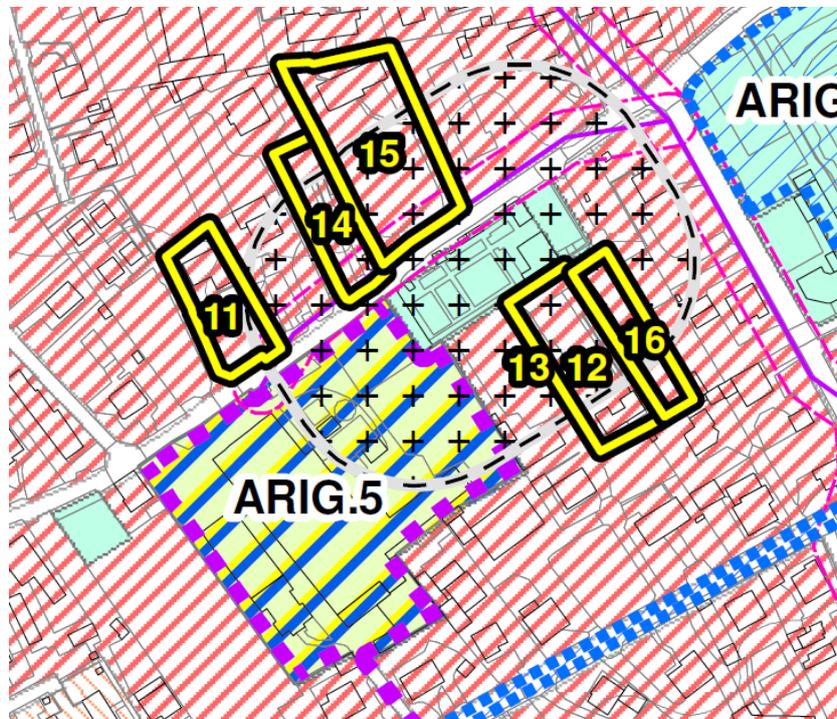
Conseguentemente a quanto sopra, si deve formulare una proposta di **NON ACCOGLIMENTO** della presente osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce, similmente ad altre, a un'area di proprietà ricompresa nella **fascia di rispetto cimiteriale** del Cimitero di Minoprio e chiede di ridurre la fascia di rispetto cimiteriale *anche in vista dell'imminente riconversione dell'area della ex Tintoria capitani, che dovrà interessare anche la fascia di rispetto cimiteriale posta nella sua proprietà.*



stralcio grafico dell'individuazione dell' osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In tema di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale la norma di riferimento è l'art. **338 del R.D. 1265/1934**, nella versione riformulata dalla **legge 166/2002**.

In particolare il **comma 4 art. 338 RD 1265/1934** recita:

- 4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:**
- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
 - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Ulteriormente il **comma 5 dello stesso articolo** recita:

- 5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo**

*precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del **parere della competente azienda sanitaria locale...** omissis...*

Infine, il **comma 6** dell'art. 338 consente, oltre agli interventi di recupero degli edifici presenti in fascia di rispetto, consente inoltre **l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso ...** oltre che gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

In ogni caso, richiamati i contenuti dell'art. 338 R.D. 1265/1934 è **evidente che nel caso del Cimitero di Minoprio non è possibile ridurre la fascia di rispetto cimiteriale**, in quanto già corrispondente **al minimo di legge (50 m)** su tutti i lati.

Per completezza di informazione si evidenzia peraltro:

- che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (in questo caso impossibile per dettato normativo) potrebbe avvenire solo nell'ambito di un Piano Regolatore Cimiteriale di cui al D.P.R.285/90 e non nell'ambito di una Variante allo strumento urbanistico generale del Comune (in questo caso del PGT);
- che la previsione di rigenerazione dell'ex Tessitura Capitani è posta tutta all'esterno della fascia di rispetto del Cimitero, ad eccezione dei parcheggi pubblici e del parco pubblico previsti, entrambi ammissibili in fascia di rispetto cimiteriale.

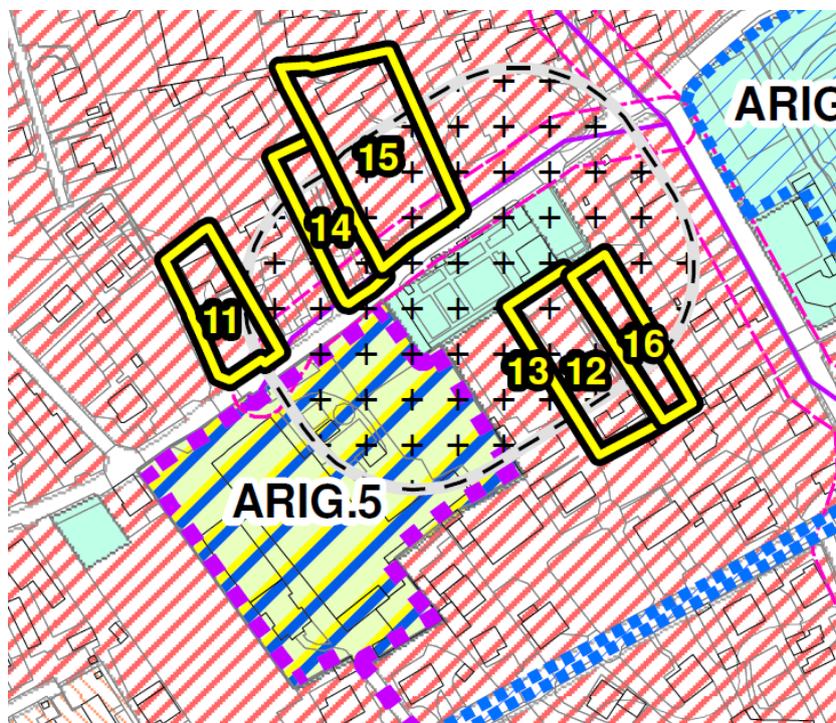
Per quanto sopra si evidenzia che l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Come l'osservazione n° 11 precedente questa osservazione chiede (pur con argomentazioni non perfettamente sovrapponibili) la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale del Cimitero di Minoprio.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In tema di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale la norma di riferimento è l'art. 338 del R.D. 1265/1934, nella versione riformulata dalla legge 166/2002.

In particolare il comma 4 art. 338 RD 1265/1934 recita:

- 4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:**
- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
 - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Ulteriormente il comma 5 dello stesso articolo recita:

- 5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici**

*e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del **parere della competente azienda sanitaria locale...** omissis...*

Infine, il **comma 6** dell'art. 338 consente, oltre agli interventi di recupero degli edifici presenti in fascia di rispetto, consente inoltre ***l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso ...*** oltre che gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

In ogni caso, richiamati i contenuti dell'art. 338 R.D. 1265/1934 **è evidente che nel caso del Cimitero di Minoprio non è possibile ridurre la fascia di rispetto cimiteriale**, in quanto già corrispondente **al minimo di legge (50 m)** su tutti i lati.

Per completezza di informazione si evidenzia peraltro:

- che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (in questo caso impossibile per dettato normativo) potrebbe avvenire solo nell'ambito di un Piano Regolatore Cimiteriale di cui al D.P.R.285/90 e non nell'ambito di una Variante allo strumento urbanistico generale del Comune (in questo caso del PGT);
- che la previsione di rigenerazione dell'ex Tessitura Capitani è posta tutta all'esterno della fascia di rispetto del Cimitero, ad eccezione dei parcheggi pubblici e del parco pubblico previsti, entrambi ammissibili in fascia di rispetto cimiteriale.

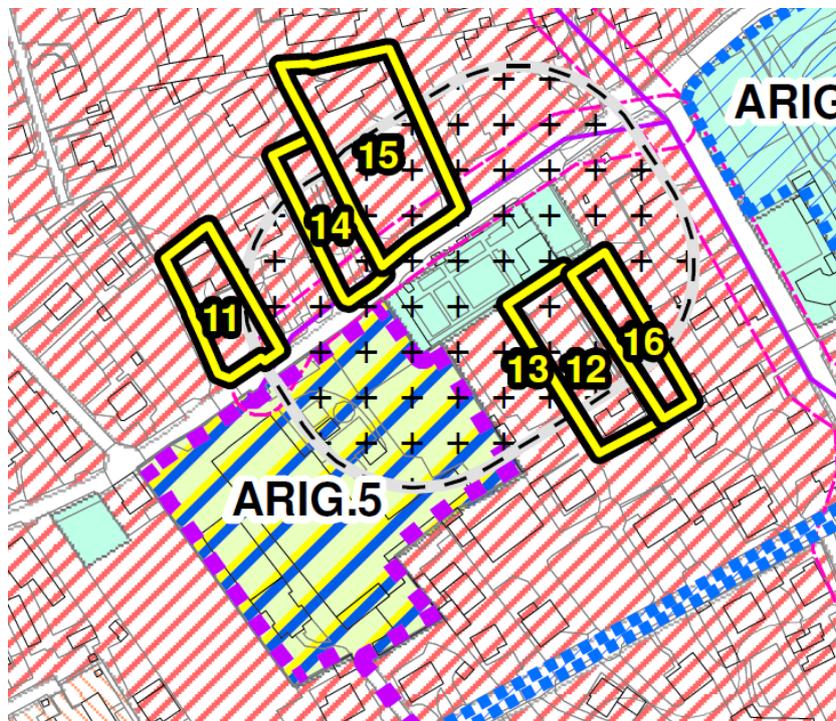
Per quanto sopra si evidenzia che l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, pur se riferita ad un'area di proprietà diversa, formula la stessa richiesta delle precedenti osservazioni 11 e 12, cioè la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale del Cimitero di Minoprio.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In tema di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale la norma di riferimento è l'art. 338 del R.D. 1265/1934, nella versione riformulata dalla legge 166/2002.

In particolare il comma 4 art. 338 RD 1265/1934 recita:

4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Ulteriormente il comma 5 dello stesso articolo recita:

5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici

*e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del **parere della competente azienda sanitaria locale...** omissis...*

Infine, il **comma 6** dell'art. 338 consente, oltre agli interventi di recupero degli edifici presenti in fascia di rispetto, consente inoltre ***l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso ...*** oltre che gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

In ogni caso, richiamati i contenuti dell'art. 338 R.D. 1265/1934 **è evidente che nel caso del Cimitero di Minoprio non è possibile ridurre la fascia di rispetto cimiteriale**, in quanto già corrispondente **al minimo di legge (50 m)** su tutti i lati.

Per completezza di informazione si evidenzia peraltro:

- che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (in questo caso impossibile per dettato normativo) potrebbe avvenire solo nell'ambito di un Piano Regolatore Cimiteriale di cui al D.P.R.285/90 e non nell'ambito di una Variante allo strumento urbanistico generale del Comune (in questo caso del PGT);
- che la previsione di rigenerazione dell'ex Tessitura Capitani è posta tutta all'esterno della fascia di rispetto del Cimitero, ad eccezione dei parcheggi pubblici e del parco pubblico previsti, entrambi ammissibili in fascia di rispetto cimiteriale.

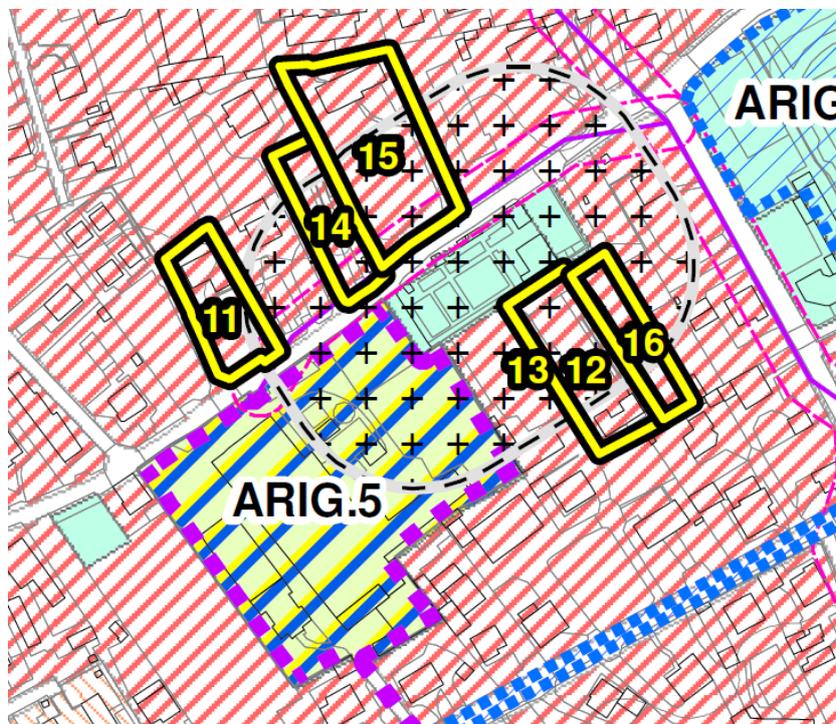
Per quanto sopra si evidenzia che l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, pur se riferita ad un'area di proprietà diversa, formula la stessa richiesta delle precedenti osservazioni 11, 12 e 13, cioè la riduzione della **fascia di rispetto cimiteriale** del Cimitero di Minoprio.



stralcio grafico dell'individuazione dell' osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In tema di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale la norma di riferimento è l'art. **338 del R.D. 1265/1934**, nella versione riformulata dalla **legge 166/2002**.

In particolare il **comma 4 art. 338 RD 1265/1934** recita:

4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Ulteriormente il **comma 5 dello stesso articolo** recita:

5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici

*e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del **parere della competente azienda sanitaria locale...** omissis...*

Infine, il **comma 6** dell'art. 338 consente, oltre agli interventi di recupero degli edifici presenti in fascia di rispetto, consente inoltre ***l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso ...*** oltre che gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

In ogni caso, richiamati i contenuti dell'art. 338 R.D. 1265/1934 **è evidente che nel caso del Cimitero di Minoprio non è possibile ridurre la fascia di rispetto cimiteriale**, in quanto già corrispondente **al minimo di legge (50 m)** su tutti i lati.

Per completezza di informazione si evidenzia peraltro:

- che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (in questo caso impossibile per dettato normativo) potrebbe avvenire solo nell'ambito di un Piano Regolatore Cimiteriale di cui al D.P.R.285/90 e non nell'ambito di una Variante allo strumento urbanistico generale del Comune (in questo caso del PGT);
- che la previsione di rigenerazione dell'ex Tessitura Capitani è posta tutta all'esterno della fascia di rispetto del Cimitero, ad eccezione dei parcheggi pubblici e del parco pubblico previsti, entrambi ammissibili in fascia di rispetto cimiteriale.

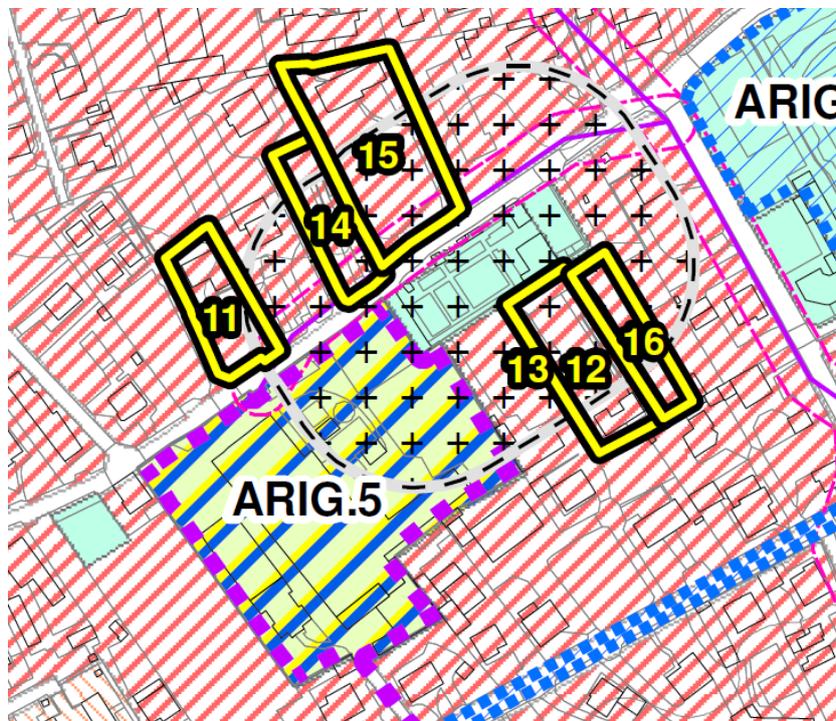
Per quanto sopra si evidenzia che l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, pur se riferita ad un'area di proprietà diversa, formula la stessa richiesta delle precedenti osservazioni 11, 12, 13 e 14, cioè la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale del Cimitero di Minoprio.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In tema di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale la norma di riferimento è l'art. 338 del R.D. 1265/1934, nella versione riformulata dalla legge 166/2002.

In particolare il comma 4 art. 338 RD 1265/1934 recita:

4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risultati accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Ulteriormente il comma 5 dello stesso articolo recita:

5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici

*e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del **parere della competente azienda sanitaria locale...** omissis...*

Infine, il **comma 6** dell'art. 338 consente, oltre agli interventi di recupero degli edifici presenti in fascia di rispetto, consente inoltre ***l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso ...*** oltre che gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

In ogni caso, richiamati i contenuti dell'art. 338 R.D. 1265/1934 **è evidente che nel caso del Cimitero di Minoprio non è possibile ridurre la fascia di rispetto cimiteriale**, in quanto già corrispondente **al minimo di legge (50 m)** su tutti i lati.

Per completezza di informazione si evidenzia peraltro:

- che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (in questo caso impossibile per dettato normativo) potrebbe avvenire solo nell'ambito di un Piano Regolatore Cimiteriale di cui al D.P.R.285/90 e non nell'ambito di una Variante allo strumento urbanistico generale del Comune (in questo caso del PGT);
- che la previsione di rigenerazione dell'ex Tessitura Capitani è posta tutta all'esterno della fascia di rispetto del Cimitero, ad eccezione dei parcheggi pubblici e del parco pubblico previsti, entrambi ammissibili in fascia di rispetto cimiteriale.

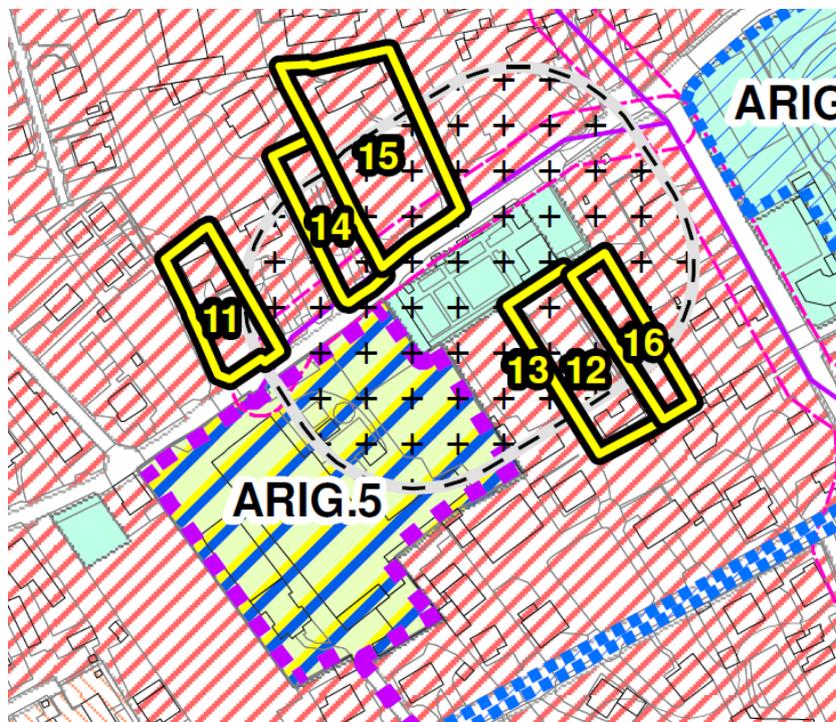
Per quanto sopra si evidenzia che l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, pur se riferita ad un'area di proprietà diversa, formula la stessa richiesta delle precedenti osservazioni 11, 12, 13, 14 e 15, cioè la riduzione della **fascia di rispetto cimiteriale** del Cimitero di Minoprio.



stralcio grafico dell'individuazione dell' osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In tema di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale la norma di riferimento è l'art. **338 del R.D. 1265/1934**, nella versione riformulata dalla **legge 166/2002**.

In particolare il **comma 4 art. 338 RD 1265/1934** recita:

4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Ulteriormente il **comma 5 dello stesso articolo** recita:

5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici

*e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del **parere della competente azienda sanitaria locale...** omissis...*

Infine, il **comma 6** dell'art. 338 consente, oltre agli interventi di recupero degli edifici presenti in fascia di rispetto, consente inoltre ***l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso ...*** oltre che gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

In ogni caso, richiamati i contenuti dell'art. 338 R.D. 1265/1934 **è evidente che nel caso del Cimitero di Minoprio non è possibile ridurre la fascia di rispetto cimiteriale**, in quanto già corrispondente **al minimo di legge (50 m)** su tutti i lati.

Per completezza di informazione si evidenzia peraltro:

- che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (in questo caso impossibile per dettato normativo) potrebbe avvenire solo nell'ambito di un Piano Regolatore Cimiteriale di cui al D.P.R.285/90 e non nell'ambito di una Variante allo strumento urbanistico generale del Comune (in questo caso del PGT);
- che la previsione di rigenerazione dell'ex Tessitura Capitani è posta tutta all'esterno della fascia di rispetto del Cimitero, ad eccezione dei parcheggi pubblici e del parco pubblico previsti, entrambi ammissibili in fascia di rispetto cimiteriale.

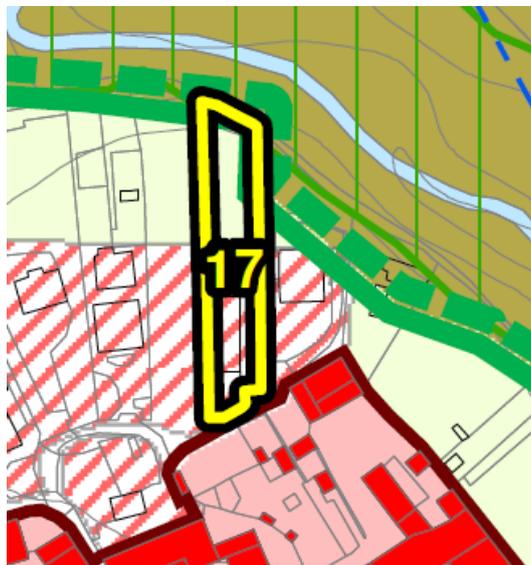
Per quanto sopra si evidenzia che l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, riferita ad un'area di proprietà, chiede la riduzione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore (Torrente Rii).



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In tema di reticolo idrico minore la normativa di riferimento è:

- regio decreto n. 523 del 25/07/1904;
- legge regionale n. 4 del 15/03/2016;
- DGR n. 4229 del 23/10/2015, come modificata da DGR n. 4439 del 30/11/2015 e dal decreto n. 13807 del 22/12/2016.

La definizione del RIM avviene sulla base dei criteri e indirizzi forniti da Regione Lombardia per la redazione del Documento di polizia idraulica (DPI) e per lo svolgimento dell'attività di polizia idraulica. L'individuazione cartografica del reticolo idrico minore (e le connesse fasce di rispetto) è peraltro soggetta a **parere tecnico vincolante da parte dell'Ufficio Territoriale Regionale (UTR)**.

Pertanto **la fascia di rispetto del reticolo idrico minore non può essere oggetto di modifica in sede di mera pianificazione urbanistica comunale.**

Per quanto sopra, si ritiene che l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**.

Si evidenzia, comunque, che la **fascia di rispetto** individuata dalle tavole del PGT ha carattere **meramente ricognitivo**, in quanto per la sua individuazione **fanno fede le tavole del Reticolo Idrico Minore della Componente Geologica del PGT**.

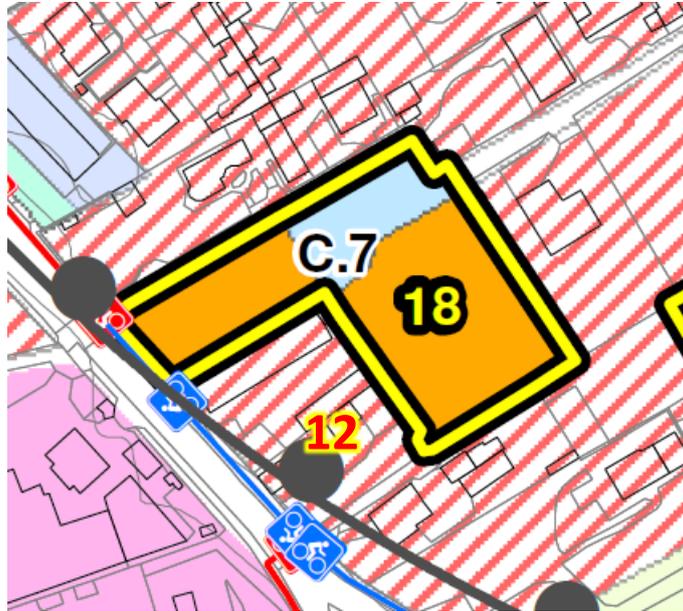
Si evidenzia che **in sede di progettazione edilizia vige comunque il principio di miglior definizione**. In tale sede, pertanto, è possibile dimostrare (sulla base di un **rilevamento topografico di dettaglio**) l'**effettiva posizione dei corsi d'acqua** appartenenti al RIM e delle relative fasce di rispetto.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, riferita all'Ambito di completamento C.7, chiede di eliminare la previsione dell'area a parcheggio dalla precisa posizione individuata dalle tavole C.1.n del PdR per consentire alla proprietà di poterla collocare in modo coerente al momento della predisposizione dei progetti di intervento.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La possibilità di poter diversamente articolare (e quindi anche collocare) il parcheggio in fase esecutiva è già prevista dalla **Scheda normativa dell'Ambito C.7**, che in merito alla previsione di parcheggio e alla sua superficie minima espressamente prevede la possibilità di realizzazione***anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT...***

Per questi motivi si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

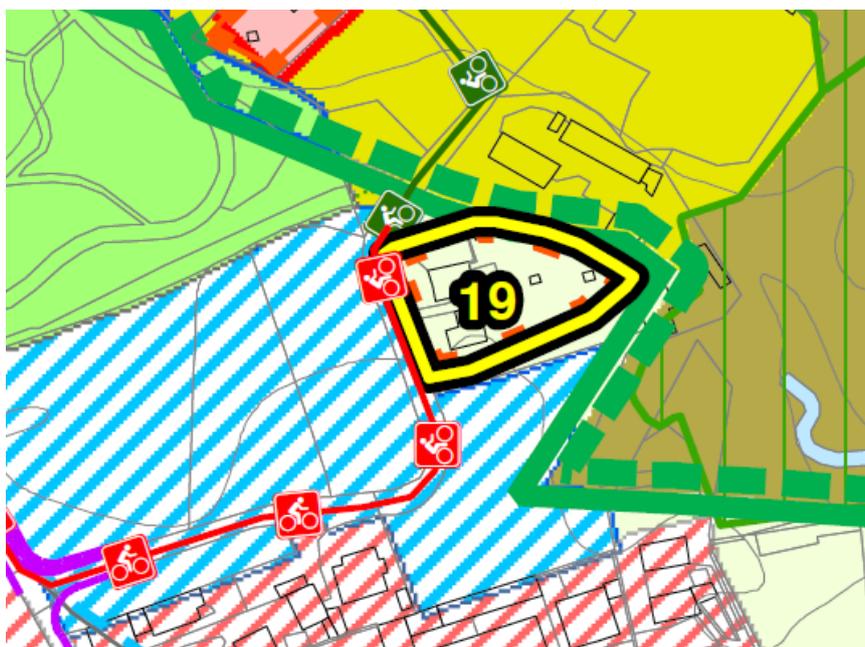
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà classificata dalla Variante come **Comparti isolati non agricoli in aree agricole** normato dall'**art. 52 delle NdA del PdR**.

L'osservazione chiede di prevedere la possibilità di **bonus "una tantum"** per consentire la realizzazione di piccoli ampliamenti igienico funzionali, in deroga alla superficie coperta massima ammissibile e al *Volume*, per la formazione di una seconda camera da letto e di un bagno.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Quanto richiesto è già ammissibile per effetto dell'articolo 52.1 delle NdA del PdR, che consente incrementi sino a 40 mq di SL e con incremento della superficie coperta sino al 10%, che appare del tutto utile ad effettuare quanto prospettato dall'osservazione

Considerando che quanto richiesto dall'osservazione è già ammesso dalla Variante e **non dovendo procedere ad alcuna modifica degli elaborati di PGT, si ritiene che l'osservazione debba considerarsi formalmente, come NON ACCOLTA.**

In ogni caso si evidenzia che ai sensi dell'art. 34 delle NdA del PdR, **restano esclusi dall'applicazione** degli ampliamenti "una tantum" **gli edifici che abbiano già usufruito, nel passato, di interventi "una tantum" eventualmente normati dai precedenti strumenti urbanistici comunale (PGT o PRG).**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà ricompresa nel Parco regionale delle Groane e classificata dalla Variante come **Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico - art 28 PTC**.

L'osservazione chiede l'eliminazione della fascia di rispetto per "**Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica di cui al Capo VIII e Aree boscate esterne al perimetro del vincolo idrogeologico**".

Allega a tal fine una relazione geologica.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Le tavole del Piano delle Regole non classificano l'area nel modo indicato dall'osservazione.

Probabilmente si deve intendere che l'osservazione chieda l'eliminazione della classe di fattibilità IV dall'area di proprietà, in quanto così classificata dalla componente geologica del PGT.

Con riferimento a questo aspetto, che presumibilmente costituisce l'effettivo oggetto dell'osservazione, è stato chiesto un contributo tecnico al geologo incaricato della componente geologica del PGT.

Con nota in data 31 gennaio 2024, il geologo incaricato ha trasmesso le seguenti considerazioni:

In merito alla richiesta di eliminazione / modifica delle aree ricadenti in Classe 4 di Fattibilità Geologica – Aree con Emergenze idriche diffuse distinte in mappa ai n. 2382, 2276 Fg 905, dall'esame della documentazione tecnica allegata: "indagine geotecnica dell'aprile 2021" a firma del Dr. Geol. Filippo Lucini, si rileva che l'elaborato descrive esclusivamente una indagine geognostica e le relative considerazioni di carattere geotecnico. Non vi è alcuna considerazione/osservazione in merito agli aspetti di carattere idrogeologico che hanno comportato la creazione dell'ambito in Classe 4.

Si ritiene pertanto che non vi siano elementi tali da consentire di accogliere le richieste formulate.

Stante quanto sopra, si ritiene pertanto che l'osservazione **NON** possa essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta nel settore sud del tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante Generale come **Ambiti rurali esterni al Parco Regionale delle Groane** normata dall'**art. 47 e ss** delle NdA del PdR.

L'osservazione richiama che nel PGT vigente l'area era classificata come Ambito di completamento C.10 residenziale.

Ritenendo incongrua la destinazione agricola assegnata all'area dalla variante generale adottata, l'osservazione chiede che l'area sia classificata come Ambito di Trasformazione (Completamento) a vocazione residenziale, in analogia al PGT vigente.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come si evince dalla relazione del quadro progettuale del Documento di Piano, l'eliminazione della previsione dell'ambito C.10 partecipa all'obiettivo generale di riduzione del Consumo di suolo assunto dalla Variante.

Nella stessa relazione del quadro progettuale del Documento di Piano si dà atto delle motivazioni dell'eliminazione dell'Ambito di completamento C.10 e della conseguente classificazione dell'area tra le aree agricole della Variante Generale al PGT.

Esse sono sostanzialmente riferite ad un giudizio di incongruità della previsione del PGT vigente (Ambito C.10) rispetto al contesto in cui si colloca, in quanto elemento di frammentazione di un tessuto agricolo periurbano connotato da buone qualità ambientali e paesistiche nonché da fragilità connesse alla vicinanza con la strada statale dei Giovi.

Come peraltro ricordato dall'osservazione, la previsione del PGT è stata vigente per oltre 12 anni senza che sia stata data attuazione alla previsione.

In questa sede si ritiene di poter riconfermare le valutazioni operate dal quadro progettuale della Variante adottata e di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

Si evidenzia peraltro che l'eventuale accoglimento dell'osservazione in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comportando **nuovo consumo di suolo rispetto alla proposta di piano valutata in sede di 2ª conferenza**

di VAS (ove non sono pervenuti contributi di sorta da parte dell'osservante), determinerebbe la necessità di risottoporre la Variante Generale alla VAS nonchè al parere provinciale di compatibilità con il PTCP e di verifica della corretta applicazione dei criteri di riduzione del Consumo di suolo ai sensi dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (approvata dal Consiglio regionale nel 2018 e successivamente aggiornata nel dicembre 2021)..

Per quanto su esposto si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione costituisce, dichiaratamente, un contributo culturale di natura conoscitiva circa l'origine degli Insediamenti di Vertemate e Minoprio e non contiene richieste di modifica o integrazione della Variante adottata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'osservazione, pur di notevole valore culturale e conoscitivo, non chiede alcuna modifica degli elaborati della variante adottata.

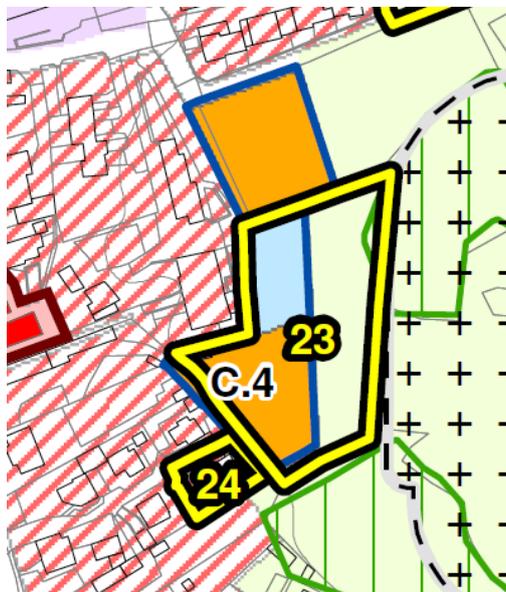
Per tale motivo si propone una determinazione di **PRESA D'ATTO**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PRESA D'ATTO.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

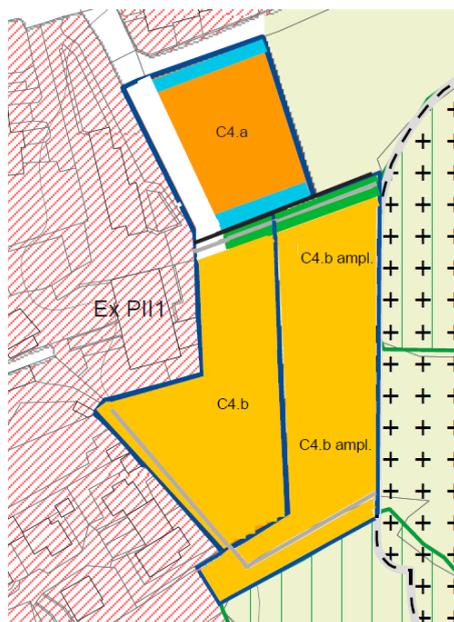
Con riferimento ad un'area di proprietà ricompresa nell'Ambito C.4 soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, l'osservazione argomenta in merito alla riduzione dell'indice territoriale rispetto al PGT vigente, qualificandolo come "diritto acquisito" e al fatto che la realizzazione di un ambito edificabile non può essere gravato da oneri a favore di terzi che non partecipino all'ambito stesso.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

Pertanto l'osservazione chiede:

1. lo stralcio delle aree di proprietà dell'osservante (mappale 238) dall'ambito C.4, ai fini di un'edificazione autonoma da altri proprietari ricompresi nell'attuale perimetro dell'ambito C.4. Con ciò individuando due ambiti autonomi C.4.a e C.4.b;
2. l'ampliamento del nuovo comparto C4.b alle altre porzioni di proprietà dell'osservante (mappale 238);



stralcio planimetrico della proposta dell'osservante allegata all'osservazione

3. il mantenimento dell'indice di edificabilità di 0,30 mq/mq, come da PGT vigente;
4. la realizzazione, **a cura e spese dell'Amministrazione Comunale**, di un tratto di strada pubblica che crei la viabilità per l'ex PII1, come rappresentato nello stralcio grafico allegato all'osservazione;
5. l'imputazione a carico dell'ambito C.4.a, appartenente ad altra proprietà, della realizzazione di due fasce a parcheggio pubblico (totali 300 mq per circa 26 posti auto), sempre come da stralcio grafico allegato all'osservazione;
6. l'imputazione a carico dell'ambito C4.b del tratto di pubblica via (che verrà ceduta gratuitamente) come rappresentato nello stralcio grafico.

Si segnala che tra le motivazioni a supporto dell'osservazione vengono proposti anche temi relativi a pregressi interventi del Comune (fognatura), che hanno penalizzato, nel passato, l'utilizzabilità dell'area di proprietà dell'osservante.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si premette che gli eventuali temi connessi ai gravami pubblici consolidatisi nel passato sull'area (fognatura) non sono pertinenti alla presente fase di controdeduzione alle osservazioni della Variante Generale al PGT.

In tema di articolazione proprietaria dell'ambito e di gravami assegnati al comparto a favore di terzi (usando, sul tema, la terminologia utilizzata dall'osservante) deve essere evidenziato che l'azione di pianificazione urbanistica deve considerare prioritariamente, per sua natura, le esigenze pubbliche di corretto assetto del territorio, da perseguire contemperando le realistiche possibilità di intervento privato nell'attuazione delle previsioni.

Lo stesso dicasi in merito agli indici di edificazione, che possono essere rimodulati dal Comune, in sede di Variante Generale al PGT, laddove esso ritenga che tale rimodulazione risponda alla necessità di un migliore assetto urbano, anche in termini di corretto inserimento nel territorio delle trasformazioni previste.

In questo caso non si ritiene che le previsioni della Variante Generale adottata comportino un particolare gravame per le aree ricomprese nell'ambito C.4, sia in termini di indici edificatori sia in termini di organizzazione pubblico/privata del comparto, ivi comprese quelle di proprietà dell'osservante.

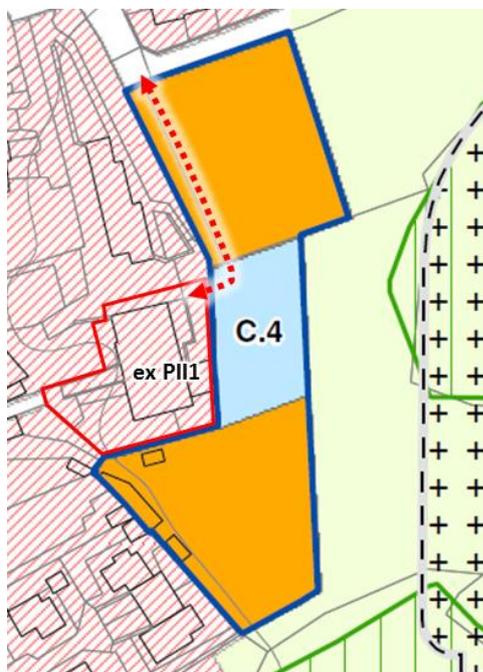
Rispetto a questi temi deve essere considerato:

- che la previsione del comparto C.4 è vigente da oltre un decennio, senza che le proprietà coinvolte abbiano dato seguito alla trasformazione delle aree. Il Comune, pertanto, può sicuramente rimodulare le previsioni pianificatorie laddove ne rinvenga la necessità. In questo caso si evidenzia che verso est l'area è posta al confine con il sistema ambientale mentre verso ovest è a confine con un tessuto edificato mediamente a due piani d'altezza e indice **fondiario** di 0,30 mq/mq. Date queste condizioni, si ritiene che un'eccessiva densità edilizia (come nel PGT vigente) sia da considerarsi incoerente o critica rispetto alle relazioni di contesto. Si ritiene sintomatico, sul punto, che altre osservazioni pongono il tema della riduzione delle altezze per lo stesso comparto C4. Peraltro, a seguito dell'introduzione delle nuove definizioni uniche di cui al RET approvato con DGR 695/2018, non è automaticamente comparabile la differenza di indici (previgenti e adottati) in termini di effettiva differenza di possibilità edificatoria.
- rispetto al tema dei gravami "a favore di terzi" indicati dall'osservazione, si ritiene che l'osservazione si riferisca alla previsione, presente nella scheda normativa dell'ambito C.4, di garantire l'accesso carraio al limitrofo ambito edificato (ex PII). In questo caso è ovvio che il Comune debba tenere in considerazione le necessità di corretto accesso alle diverse parti del tessuto urbano (soprattutto esistente), potendo a buon titolo indicare la necessità di garantire, durante le trasformazioni, tali condizioni. E' peraltro da segnalare il carattere assertivamente contraddittorio dell'osservazione, che da un lato sostiene che il Comune non possa imporre gravami a favore di terzi e dall'altro lato chiede modifiche che vanno esattamente in tal senso nei confronti della proprietà confinante posta a nord (anch'essa inserita nel comparto C.4). Ciò sia in tema di accesso viario sia in tema di reperimento di parcheggi pubblici (che secondo l'osservazione dovrebbero essere individuati solo sull'area del confinante e non sulla propria).

Ciò premesso si ritiene, in ogni caso:

- di **poter accogliere**, in favore di una maggiore fattibilità della trasformazione del comparto C.4, la richiesta di **individuazione di sue sub- ambiti (C.4.a e C.4.b)**. Ciò, però, subordinatamente all'attuazione per entrambi i sub ambiti attraverso **Permesso di Costruire Convenzionato** che garantisca, nel complesso, il **corretto assetto pubblico delle aree a parcheggio** e l'obiettivo di una **corretta accessibilità delle aree, anche del limitrofo "P11"**.

A tal fine si ritiene di dover meglio specificare cartograficamente il **disegno di piano**, rendendo esplicito anche sulla cartografia della Variante il **tratto viario da realizzare**, già indicato con altra simbologia nella scheda normativa dell'ambito C.4 adottata.



stralcio grafico della scheda normativa adottata dell'ambito C.4, con indicazione grafica della direttrice viaria da preservare

Inoltre, si ritiene che lo stesso disegno di piano debba riproporre l'individuazione esplicita, in proporzione **alla superficie territoriale dei due sub ambiti, dei parcheggi pubblici da reperire** in ciascuno dei due distinti sub-ambiti.

Sul punto, pertanto, la richiesta dell'osservazione può dirsi solo **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

- di **NON** dover **ACCOGLIERE** la richiesta di **ampliamento del comparto verso est**. Ciò **anche** nel rispetto dell'obiettivo di **riduzione del Consumo di suolo perseguito dalla Variante Generale**.

Infatti l'eventuale ampliamento verso est del comparto, come già controdedotto per altre diverse osservazioni (si vedano, tra le altre, le precedenti osservazioni 2, 3, 4, 5, 8, 21) sarebbe in contrasto con tale obiettivo di fondo della Variante generale e determinerebbe, peraltro, la **necessità di ripubblicazione della Variante ai fini della VAS**, con conseguente necessità di una sua riadozione in Consiglio Comunale e ulteriore necessità espressione del parere provinciale di compatibilità con il PTC e di corretta applicazione dei Criteri per la riduzione del Consumo di suolo dettati dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14.

- di **NON** dover **ACCOGLIERE** la richiesta di riconferma del previgente **indice edificatorio (0,30 mq/mq)**, in considerazione del contesto (periurbano) in cui si colloca l'ambito e delle sue relazioni dirette sia con il sistema ambientale e paesistico posto ad est sia con il limitrofo tessuto residenziale posto ad ovest. Ciò anche in virtù delle nuove definizioni uniche del RET di cui alla DGR 695/2018, che non rendono automaticamente comparabili il precedente indice (0,30 mq/mq) con quello stabilito dalla Variante adottata (0,25 mq/mq);

A seguito di quanto sopra, si ritiene quindi di poter proporre il **PARZIALE ACCOGLIMENTO** dell'osservazione nel senso sopra espresso.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica delle tavole C.1.n individuando due distinti ambiti (C.4.a e C.4.b) soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, con ri-dislocazione delle aree a parcheggio pubblico ed individuazione esplicita della viabilità di accesso, anche verso i parcheggi pubblici (come già previsto normativamente dalla precedente scheda del comparto C.4)



stralcio tavola C.1.3 del Piano delle regole, adottata e modificata a seguito di controdeduzione all'osservazione.

Modifica conseguente delle altre tavole della Variante Generale ove è rappresentato il perimetro dell'ambito C.4.

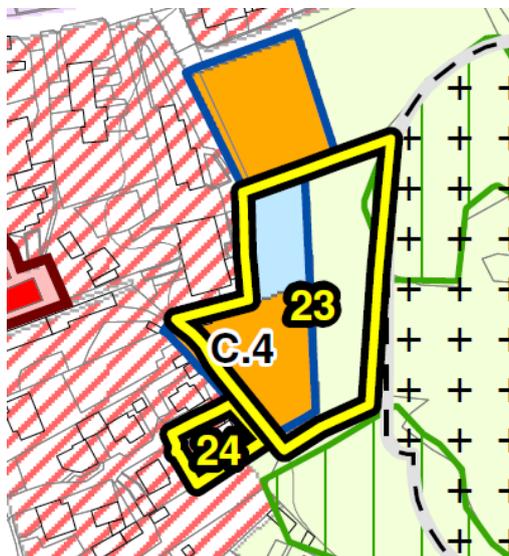
Modifica della scheda dell'ambito di completamento C.4 nel fascicolo normativo PdR 1.2 – Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle regole – riferendone i contenuti normativi e cartografici al solo ambito C.4.a, al quale resteranno in capo la realizzazione dei parcheggi e della viabilità individuati all'interno del suo perimetro

Introduzione, nel fascicolo normativo PdR 1.2 – Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle regole – di una nuova scheda relativa alla porzione autonoma ora individuata come C.4.b, al quale resteranno in carico la realizzazione dei parcheggi e della porzione di viabilità individuati all'interno del suo perimetro. .

Modifica conseguente e compilativa degli altri elaborati testuali originariamente riferiti all'ambito di completamento C.4.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita ad un'area edificata classificata dalla Variante Generale come "Tessuto residenziale con disegno aperto" di cui all'art. 31 delle NdA del PdR.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione evidenzia:

- che per gli ambiti classificati come *tessuto residenziale con disegno aperto* l'indice di edificazione del PGT vigente per era pari a 0,40 mq/mq, mentre con la Variante adottata l'indice passa a 0,30 mq/mq;
- che al confine est dell'area di proprietà è individuato l'ambito C.4 con altezza massima ammessa di 10 m.

Sulla base di tali considerazioni l'osservazione chiede:

1. la riconferma del precedente indice di edificazione, pari a 0,40 mq/mq;
2. la riduzione dell'altezza massima, per l'ambito C4, a 7 metri.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si evidenzia, per completezza della controdeduzione, che l'indice fondiario IF fissato dalla Variante Generale per i *tessuti residenziali a disegno aperto* è pari a 0,30 mq/mq di SL **o esistente, se superiore**.

La nuova formulazione dell'indice da un lato consente di contenere le densità edilizie delle aree libere o parzialmente libere ancora presenti nel TUC e dall'altro di fare salve le edificazioni esistenti con densità superiori (come nel caso del lotto edificato di proprietà dell'osservante).

Si evidenzia anche che le nuove definizioni uniche del RET approvate con DGR 695/2018 non rendono automaticamente comparabili le capacità edificatorie reali sottese ai due diversi indici (previgente e adottato). La stessa considerazione vale per le altezze massime, per cui le nuove definizioni introducono modalità di misurazione diverse da quelle previgenti.

Nel caso di tessuti residenziali esistenti la Variante introduce, peraltro, nuove possibilità di ampliamento "una tantum", con ciò avendo riguardo delle eventuali necessità del patrimonio edilizio esistente.

L'esigenza di contenere le densità edilizie nel contesto sono peraltro evidenziate, contraddittoriamente, dalla stessa osservazione, che per il comparto confinante chiede di abbassare l'altezza da 10 a 7 m.

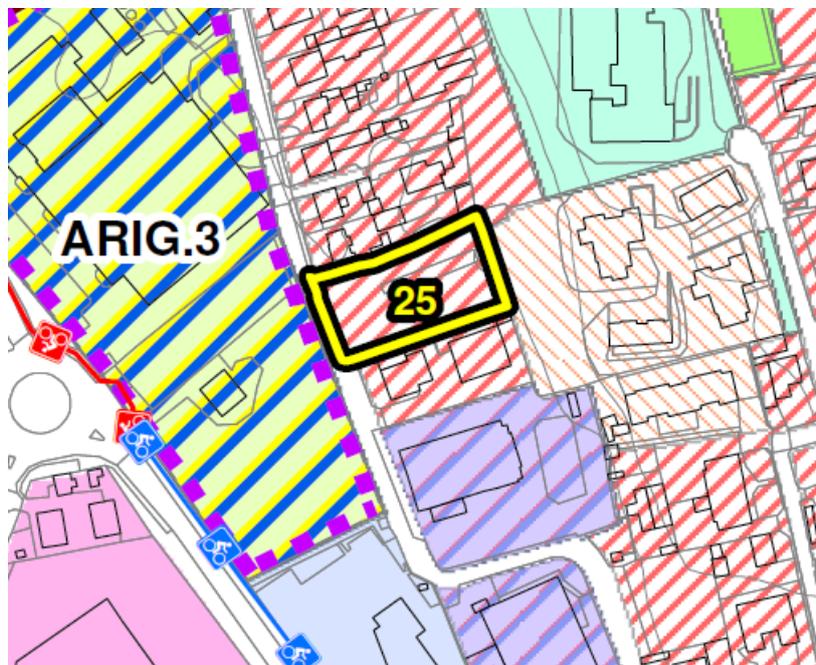
Sui temi proposti dall'osservazione, pertanto, si ritiene di poter riconfermare come valida l'impostazione della variante generale adottata, anche rispetto al comparto C4 confinante, e pertanto si ritiene di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita ad un'area edificata classificata dalla Variante Generale come "Tessuto residenziale con disegno aperto" di cui all'art. 31 delle NdA del PdR.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione evidenzia in via preliminare che per gli ambiti classificati come tessuto residenziale con disegno l'indice di edificazione del PGT vigente per era pari a 0,40 mq/mq, mentre con la Variante adottata l'indice passa a 0,30 mq/mq;

L'osservazione quindi chiede un aumento dell'indice di edificabilità a 0,50 mq/mq o, in subordine, il mantenimento dell'indice vigente (0,40 mq/mq), da considerarsi diritto consolidato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come già argomentato per la precedente controdeduzione all'osservazione n° 24 (a cui si rimanda in via generale) il nuovo valore dell'indice territoriale persegue la necessità di contenere le densità edilizie delle aree libere o parzialmente libere ancora presenti nel TUC. In ogni caso, le nuove definizioni uniche del RET approvate con DGR 695/2018 non rendono automaticamente comparabili i due indici (previgente e della Variante Generale).

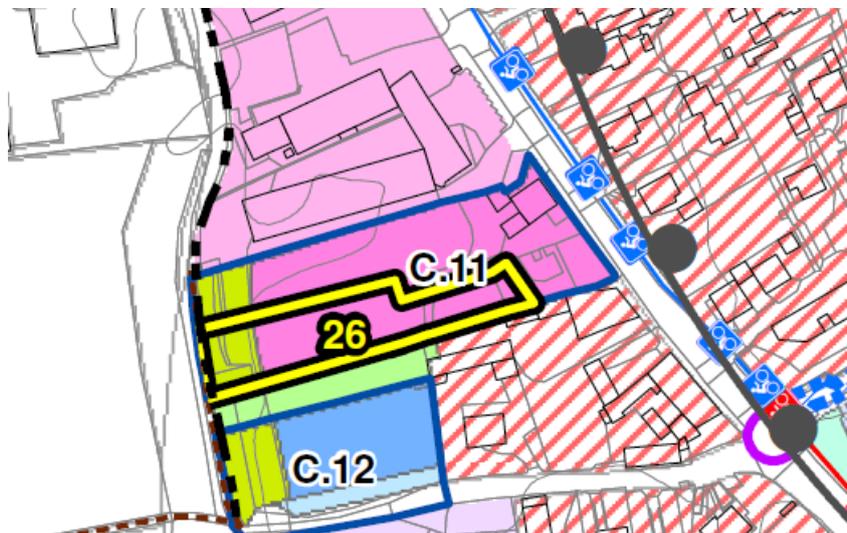
Sui temi proposti dall'osservazione, pertanto, si ritiene di poter riconfermare come valida l'impostazione della Variante Generale adottata e pertanto si ritiene di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa ad un'area di proprietà ricompresa nell'Ambito C.11, terziario commerciale - soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione attribuisce alla diversa partizione proprietaria la ragione della mancata attuazione dell'ambito, già previsto dal PGT vigente.

Pertanto chiede:

- lo stralcio della propria area (mapp. 267) dal comparto C.11, con la possibilità di edificazione autonoma;
- la classificazione come area "mista" commerciale/produttiva;
- che la dotazione di parcheggi pubblici prevista dall'art. 12 del PdS – *Dotazione di aree per parcheggio pubblico* - resti di proprietà privata e accessibili al pubblico nei giorni e negli orari di esercizio delle attività che si insedieranno nell'area.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come già argomentato in altre controdeduzioni, in tema di articolazione proprietaria dell'ambito deve essere evidenziato che l'azione di pianificazione urbanistica deve temperare le esigenze pubbliche di corretto assetto urbano con le ragionevoli e realistiche esigenze di attuazione privata delle previsioni.

Lo stesso dicasi in merito alle dotazioni di parcheggi pubblici richiesti dal Piano dei Servizi per le diverse funzioni.

Sugli argomenti proposti dall'osservazione si ritiene di poter riconfermare come valida l'impostazione della variante generale adottata e conseguentemente si ritiene di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

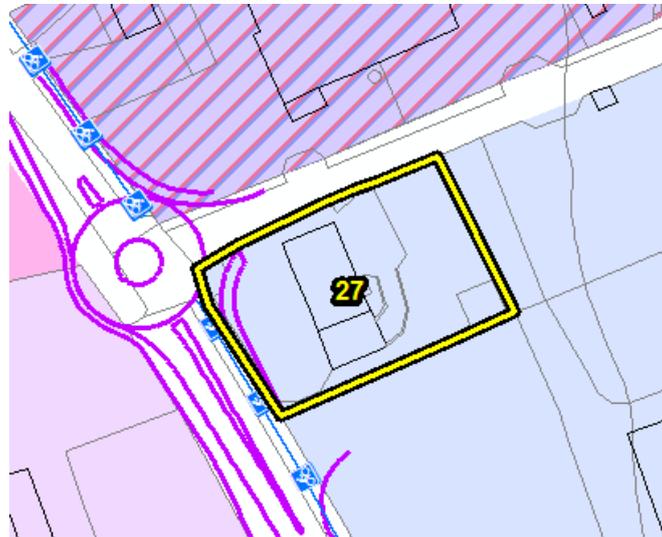
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N° 27 - PROT. 8757 DEL 17/10/2023 – EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, EUSTACCHIONI GIANFRANCO, VERGA MARIA ANTONIA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita ad un'area edificata (mappale 1892 fg. 9) classificata dalla Variante Generale come "Tessuto misto" di cui all'art. 39 delle NdA del PdR.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione evidenzia in via preliminare che per gli ambiti classificati come tessuto misto l'indice di edificazione del PGT vigente per era pari a 0,65 mq/mq, mentre con la Variante adottata l'indice passa a 0,60 mq/mq;

L'osservazione quindi chiede un aumento dell'indice di edificabilità a 0,80 mq/mq di tutte le aree (anche delle porzioni previste in arretramento stradale).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si ritiene che l'osservazione debba intendersi come estesa a tutto il lotto funzionale (cioè alle aree di fatto funzionalmente utilizzate al servizio del mappale 1892), costituito anche ai mappali 2604 e 2314.



Si evidenzia, come in altri casi, che la modifica dell'indice operata dalla Variante Generale adottata tiene in considerazione le esigenze di corretto assetto urbano (anche in termini di densità edilizie). Condizione che esclude la possibilità di elevare l'indice a 0,80 mq/mq come richiesto dall'osservazione.

Peraltro, come già indicato per altre osservazioni, l'introduzione delle nuove definizioni uniche del RET approvato con DGR 695/2018 non rende automaticamente comparabili gli effetti (in termini di edificabilità "reale") dell'indice previgente (0,65 mq/mq) con quelli dell'indice adottato (0,60 mq/mq).

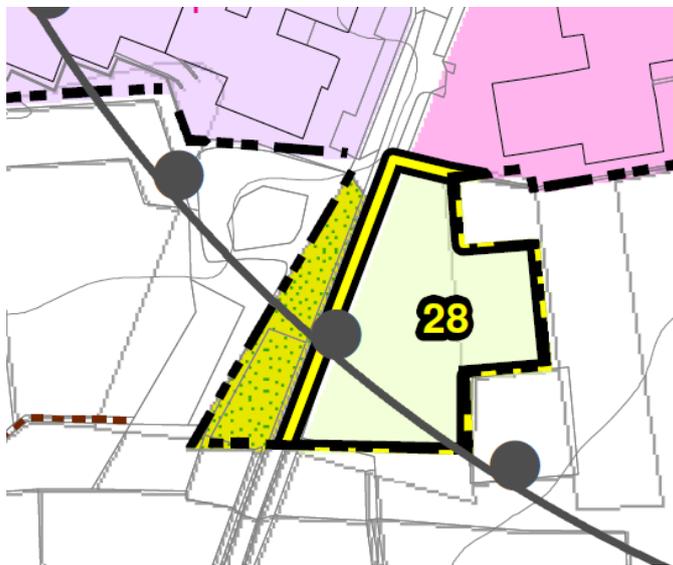
Sul punto si ritiene, pertanto, di poter riconfermare come valida l'impostazione della Variante adottata e conseguentemente di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta nel settore nord/ovest del tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante Generale come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'**art. 47 e ss delle NdA del PdR**.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione richiamando che:

- nel PGT vigente la destinazione dell'area era di "servizi essenziali";
- *la previsione urbanistica antecedente qualificava l'area edificabile;*
- il contesto assume caratteri di pericolosità per la scarsità di parcheggi;

chiede la trasformazione dell'**area a destinazione commerciale** con individuazione di una porzione di massimo 1.000 mq a parcheggi pubblico, con la disponibilità dell'osservante alla cessione e alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, del suddetto parcheggio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si premette che l'osservazione contiene in sé alcuni elementi di contraddittorietà.

L'osservazione, infatti, dopo aver evidenziato supposti problemi di sicurezza viaria in relazione alla scarsa dotazione di parcheggi in una zona già connotata da molte attività commerciali, formula un'istanza di trasformazione dell'area in commerciale/industriale che, di per sé, non farebbe altro che peggiorare le eventuali condizioni di scarsità di offerta di sosta veicolare e le connesse criticità di sicurezza paventate.

In ogni caso, l'accoglimento della richiesta comporterebbe, come in altre simili richieste, l'introduzione di nuovo Consumo di suolo (ai sensi dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14) rispetto a quanto previsto dalla Variante Generale adottata. Con ciò ponendosi **in contrasto con l'obiettivo di riduzione del Consumo di suolo** perseguito dalla Variante Generale adottata.

Allo stesso modo che per altre osservazioni di egual tenore, si riconferma che l'accoglimento di tale tipologia di richieste, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe la ripubblicazione della Variante Generale per la Valutazione Ambientale Strategia nonché l'ulteriore riadozione della Variante Generale per l'ulteriore

espressione del parere provinciale di compatibilità con il PTCP e per la verifica di corretta applicazione dei Criteri di riduzione del Consumo di suolo dettati dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14.

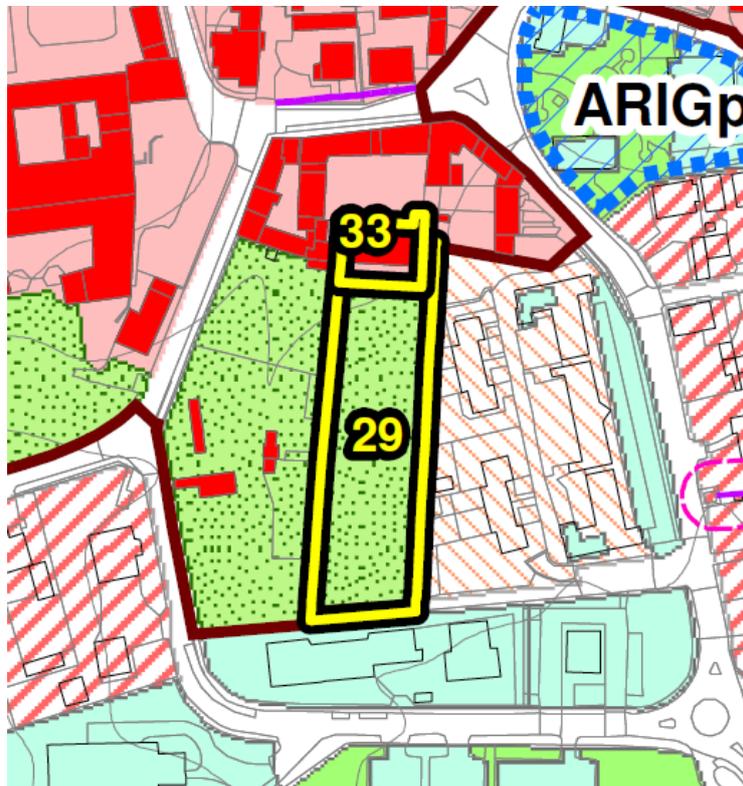
Confermando in via principale la coerenza dei contenuti della Variante Generale adottata rispetto all'obiettivo di riduzione del Consumo di suolo e, in via secondaria, l'impossibilità comunque procedere, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni (pena la necessità di riadozione della Variante), si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà del Nucleo di Antica Formazione classificata come "Verde urbano di valore paesistico – ambiti di valore paesistico dei NAF".



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione argomenta circa i caratteri dell'area e in merito alla mancata chiarezza della norma di piano da applicare.

L'osservazione chiede pertanto:

1. di rielaborare con chiarezza la normativa riguardante tale classificazione, descritto in legenda della tavola C.1.3 quale verde urbano di valore paesistico;
2. di mantenere l'assegnazione di 500 mc di volumetria edificabile per i mappali 2218 e 2221 come già previsto dal PGT vigente all'art. 46.4, non essendo in presenza di ambiti di pregio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si articola la controdeduzione per punti corrispondenti a quelli della sintesi dell'osservazione:

1. Le tavole C.1.n – *Disciplina del PdR* - del Piano delle regole individuano cartograficamente due tipologie di verde urbano di valore paesistico:
 - quelle appartenenti ai Nuclei di antica Formazione (NAF);
 - quelle appartenenti alla Fondazione Minoprio.

Le stesse aree sono poi identicamente individuate, come aree di valore paesistico, anche dalla tavola C.3 – *Carta condivisa del paesaggio*.

Relativamente alle aree a verde urbano di valore paesistico appartenenti ai NAF si conferma quanto già comunicato dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Vertemate con Minoprio all'osservante (così come citato dalla stessa osservazione). In particolare, per le aree ricomprese nei NAF trova applicazione quanto indicato dall'ultimo comma dell'**articolo 4.4 delle Norme di attuazione dei Nuclei di Antica Formazione** (fascicolo normativo PdR 2.0), ove si declina un regime di generale salvaguardia e tutela dei caratteri ambientali e paesistici di tali aree. **Quanto argomentato dall'osservazione pone però in evidenza che tale corrispondenza, tra aree a verde urbano di valore paesistico interne ai NAF e ultimo comma art. 4.4 delle NdA dei NAF, possa essere letta e interpretata in modo non immediato o sufficientemente evidente. E' quindi opportuno introdurre nella norma del PdR un richiamo più esplicito a tale condizione.**

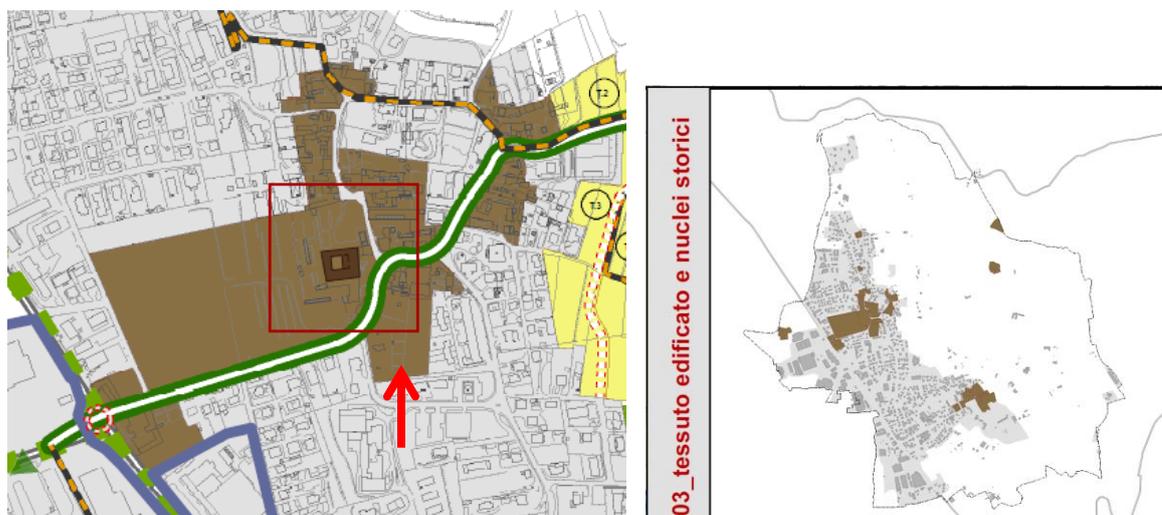
Ulteriormente le argomentazioni dell'osservazione hanno **evidenziato, indirettamente**, che non sono presenti norme specifiche relativamente alle aree classificate come *verde urbano di valore paesaggistico* appartenenti alla **Fondazione Minoprio**.

A valle di quanto sopra e riconfermando l'evidente valore paesistico di tali aree (in termini di relazioni visuali con l'intorno e di qualità complessiva delle stesse da un punto di vista ambientale), si precisa che:

- il contenuto relativo alle aree ricomprese nei NAF, oggetto di osservazione, non muterà in alcuna sua parte rispetto a quanto già formulato dall'art. 4.4 delle NdA dei NAF;
- il contenuto relativo alle aree della Fondazione Minoprio prenderà atto che la stessa appartenenza alla Fondazione costituisce, di per sé, elemento di tutela dei caratteri paesistici e ambientali presenti, che devono comunque consentire lo svolgimento delle attività, di alto valore scientifico, didattico e di studio, della Fondazione.

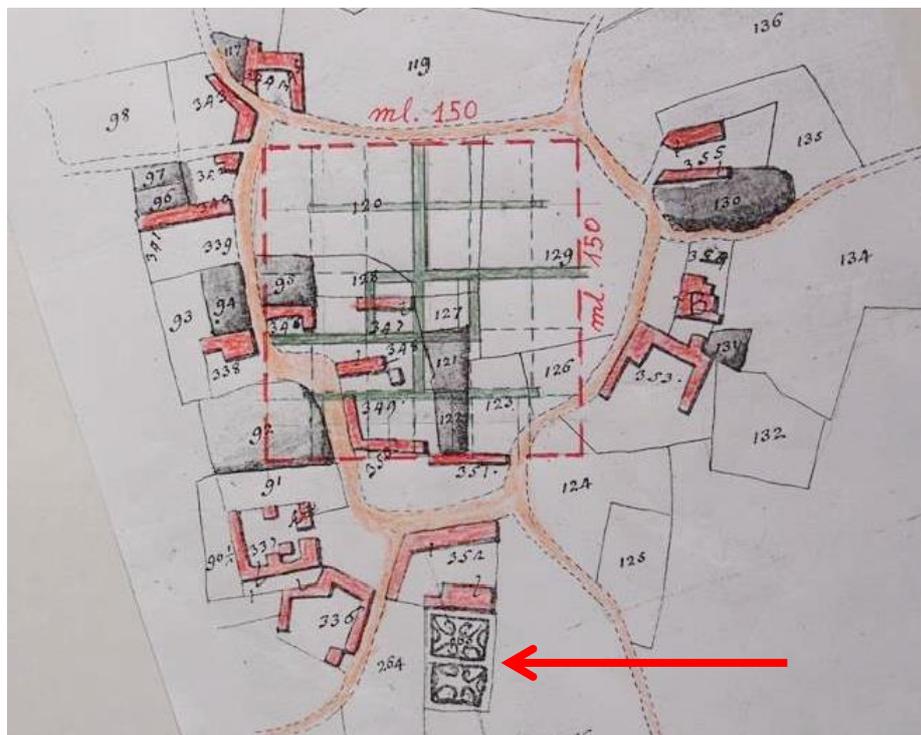
Sul punto, pertanto, l'osservazione può dirsi **ACCOLTA** (riscrittura e specificazione della norma), **sebbene per le aree oggetto di osservazione la disciplina non muti in alcuna sua parte rispetto a quanto già adottato**.

2. Per quanto riguarda la richiesta di reintrodurre, per le aree interne ai NAF di proprietà degli osservanti (mappali 2218 e 2221), le possibilità edificatorie (500 mc) indicate dall'art. 46.4 delle NdA del PGT vigente si argomenta, nel seguito, che:
 - le **aree oggetto di osservazione** sono state **inserite, dalla Variante Generale adottata**, all'interno dei **Nuclei di Antica Formazione** considerando la loro **evidente relazione storica con gli edifici storici del NAF presenti al confine nord** (alcuni di proprietà degli stessi osservanti, come emerge dalla successiva osservazione 33). Tale relazione, che è evidente anche solo in termini visuali, **emerge in modo evidente dalla documentazione dello stesso PGT vigente**, che nelle **tavole D1 e D2** individua esplicitamente tali aree come appartenenti ai nuclei storici di antica formazione.



stralci grafici tavola DP1 del PGT vigente con inserimento delle aree nei nuclei storici

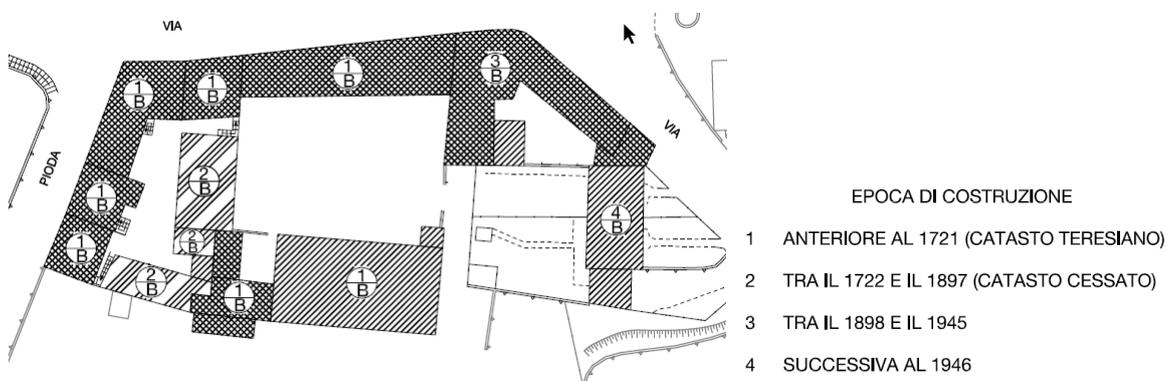
Peraltro tale relazione emerge anche dalla lettura del Catasto Teresiano (1722).



stralcio Catasto Teresiano (1722) con individuazione delle aree oggetto di osservazione

Il fatto che il PGT vigente non abbia poi inserito tali aree nel perimetro dei Nuclei di antica Formazione (parimenti al comparto storico Pioda, con edifici tutelati dal punto di vista monumentale e anch'essi ricondotti ai NAF dalla variante adottata) non costituisce elemento sufficiente per negare la stretta relazione tra aree oggetto di osservazione e articolazione del Nucleo di Antica Formazione e richiederne l'estromissione. Si ritiene, pertanto, che **tali aree appartengano, correttamente, ai Nuclei di Antica Formazione**, per come individuati dalla Variante Generale adottata.

- la capacità edificatoria cui si riferisce l'osservazione (art. 46.4 delle NdA del PdR vigente) deriva dalle controdeduzioni alle osservazioni del previgente Piano regolatore generale (Delibera Comunale n. 17 del 25/07/1984 approvata dal CO.RE.CO. di Como il 13/08/1984) e si porrebbe in contrasto (se applicata per come ivi declinata) con le ulteriori esigenze di salvaguardia degli edifici storici posti al confine nord, risalenti anch'essi ad epoca antecedente il Catasto teresiano (1722), come registrato anche dal PGT vigente (vedasi, a tal riguardo, la **tavola R.A.4.1 – Analisi del tessuto urbano storico – Nuclei di Antica Formazione: integrità, datazione e condizioni statiche degli edifici principali – integrità degli accessori in muratura** – del PGT vigente), in quanto l'**edificazione** sarebbe stata **ammessa solo in aderenza agli stessi edifici storici** ricostituendo un **rapporto diretto ed esplicito tra aree oggetto di osservazione e disciplina dei NAF**.



stralci grafici tavola R.A.4.1 del PGT vigente relativi agli edifici storici al confine nord delle aree oggetto di osservazione

Nondimeno non appare accettabile, per le evidenti necessità di tutela paesistica e memoriale, un'edificazione autonoma che eroda le aree oggetto di osservazione, di valenza storico testimoniale.

In virtù di tali considerazioni, si ritiene corretta la previsione della Variante adottata in merito al mantenimento di tali aree nello stato di fatto, libere da edificazioni e in relazione diretta con gli edifici storici a nord, con i quali sono consolidate storicamente le relazioni visuali e d'uso.

Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

Nell'insieme, quindi, per l'osservazione si può proporre un **PARZIALE ACCOGLIMENTO** che deriva dalla miglior specificazione normativa, come richiesto, delle aree a verde urbano di valore paesaggistico. Per il resto si ritiene che l'osservazione sia da ritenersi non accoglibile.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA nel senso sopra espresso.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Introduzione di un nuovo ultimo comma all'art. 29 – Nuclei di antica Formazione - delle Norme del PdR (fascicolo PdR 1.0) che recita:

*Nelle aree classificate come **verde urbano di valore paesistico** all'interno del perimetro dei NAF si applica quanto previsto dall'ultimo comma art. 4.4 del fascicolo normativo PdR 2.0 - Norme di attuazione dei Nuclei di Antica Formazione.*

Introduzione di un articolo 59 bis – Verde urbano di valore paesistico – ambito didattico della Fondazione Minoprio - delle Norme del PdR (fascicolo PdR 1.0) che recita:

*Le tavole C.1.n del PdR, unitamente alla tavola C.3 del PdR, individuano le aree di **verde urbano di valore paesistico** dell'ambito didattico della **Fondazione Minoprio**.*

Tali aree, funzionali alle attività della Fondazione Minoprio (didattiche, scientifiche, formative e di rappresentanza), costituiscono un elemento di pregio paesaggistico e ambientale di rilevanza sovralocale.

In tali aree le attività della Fondazione Minoprio devono contemperare l'esigenza di eventuale trasformazione, anche per la realizzazione di manufatti/edifici funzionali alle attività proprie della Fondazione, con le esigenze di salvaguardia dei valori di qualità presenti.

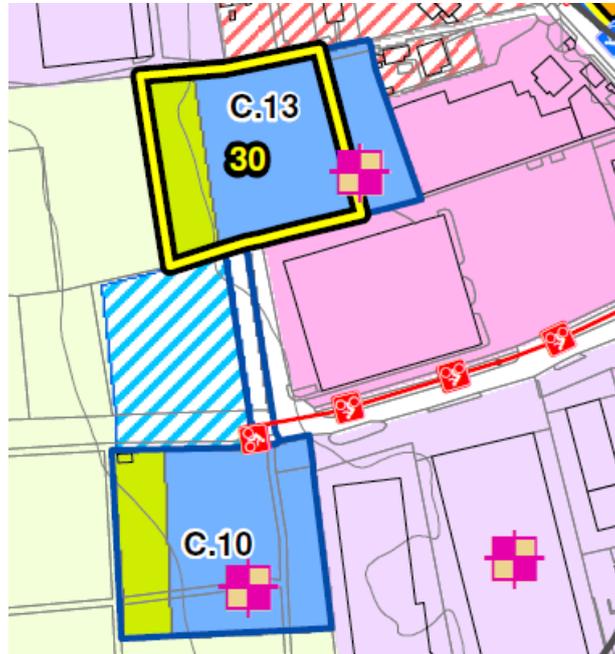
Gli eventuali progetti di edificazione funzionali alle attività proprie della Fondazione oltre a considerare i principi generali di tutela fissati dal Capo II – Titolo V delle presenti norme devono essere sottoposti al parere della Commissione comunale del Paesaggio.

Introduzione di un nuovo ultimo comma all'art. 1 delle Norme del PdR per i Nuclei di Antica Formazione (fascicolo PdR 2.0) che recita:

*Nelle aree classificate come **verde urbano di valore paesistico** all'interno del perimetro dei NAF si applica quanto previsto dall'ultimo comma art. 4.4 delle presenti norme.*

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa ad un'area di proprietà ricompresa nell'Ambito C.13, produttivo soggetto a Piano Attuativo.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione richiama che nel PGT vigente l'area, già classificata come ambito di completamento C.13, aveva un indice di edificazione pari a 0,75 mq/mq, ridotto dalla Variante adottata a 0,50 mq/mq.

Ulteriormente l'osservazione afferma che il comparto già previsto dal PGT vigente è rimasto inattuato poiché non era stata messa a disposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, l'area necessaria all'accesso pur se previsto dal PGT vigente. L'ambito inoltre ricomprendeva diversi proprietari che non hanno mai raggiunto un obiettivo condiviso.

Richiamando che ora la strada di accesso sarà posta in capo all'attuatore dell'ambito C.13, l'osservazione ribadisce comunque la non fattibilità della previsione, in quanto l'intestatario dell'area su cui dovrebbe essere realizzata la strada in questione è ormai fallito e irreperibile.

Ulteriormente l'osservazione evidenzia che nell'Ambito C.13 sono comunque presenti due proprietà distinte, con il rischio di compromettere ulteriormente la fattibilità dell'intervento.

Fatte queste premesse l'osservazione chiede:

1. la separazione delle aree di diversa proprietà, con possibilità di edificazione tra loro disgiunta;
2. la messa a disposizione, da parte dell'AC, delle aree necessarie alla realizzazione dell'accesso all'ambito, oppure la possibilità che l'accesso all'ambito possa essere individuato nella viabilità esistente;
3. il mantenimento del precedente indice di 0,75 mq/mq;
4. la possibilità di insediamenti sia di funzioni produttive sia di funzioni commerciali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come già argomentato in altre controdeduzioni, in tema di articolazione proprietaria dell'ambito deve essere evidenziato che l'azione di pianificazione urbanistica deve considerare prioritariamente le esigenze pubbliche di corretto assetto urbano da contemperare con ragionevoli e realistiche esigenze di fattibilità delle previsioni. Solo in via subordinata tali esigenze possono essere modulate considerando l'esigenza delle proprietà al miglior godimento del bene.

Questa considerazione di carattere generale consente di riconfermare l'impostazione della variante come valida, anche in merito all'individuazione delle aree destinate alla viabilità di accesso.

Lo stesso dicasi in merito all'indice edificatorio previsto dalla variante generale che, in sede di ripianificazione, si ritiene idoneo rispetto alla collocazione dell'ambito e alle sue necessità di utilizzo produttivo.

In merito alla richiesta di consentire anche l'insediamento di funzioni commerciali, si evidenzia che la Variante Generale ha operato, esplicitamente, il riconoscimento delle aree con vocazione commerciale (in relazione alla loro collocazione, al rapporto diretto con la viabilità principale di attraversamento del territorio comunale e quindi alle reali potenzialità di accessibilità), distinguendole (a differenza che nel PGT vigente) da quelle con mera vocazione produttiva (in quanto collocate in posizione più defilata rispetto alla viabilità principale, oppure caratterizzate dalla presenza di attività produttive consolidate che la variante ha ritenuto opportuno mantenere e salvaguardare, anche da possibili pressioni di trasformazione verso più generiche attività commerciali).

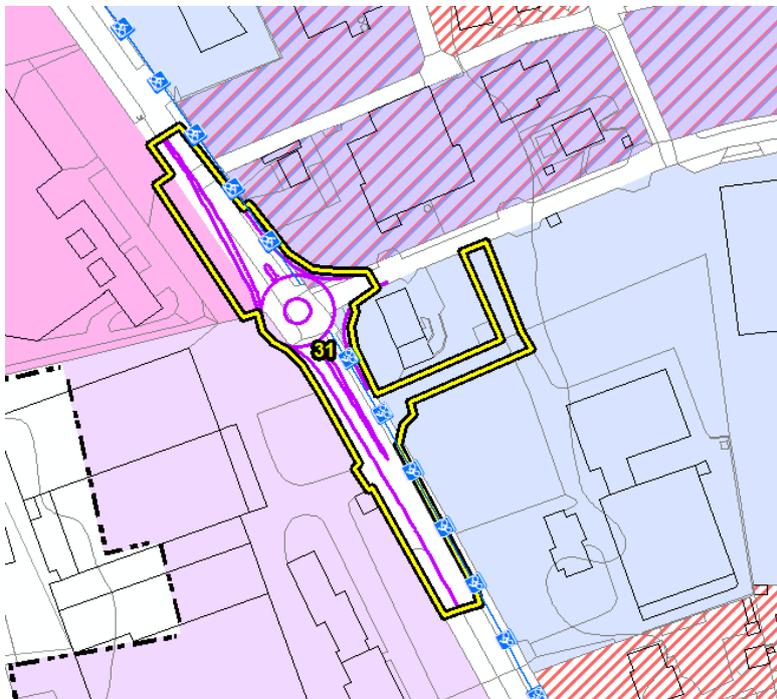
Sugli argomenti proposti dall'osservazione si ritiene pertanto di poter riconfermare come valida l'impostazione della variante generale adottata e conseguentemente si ritiene di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa alla previsione di sistemazione a rotatoria dell'intersezione tra via Odescalchi e la SP 35 via dei Giovi, che interessa il tratto antistante lo stabilimento produttivo della ditta OMGE Spa.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione riepiloga nel dettaglio e per quanto di interesse la cronistoria della procedura che nel tempo ha riguardato la realizzazione della rotatoria in oggetto.

In sintesi si richiamano i principali riferimenti alla cronistoria di cui sopra elencati dall'osservazione:

- la rotatoria è stata prevista per la prima volta nella Variante puntuale al PGT approvata con deliberazione di C.C. n.29 del 26 luglio 2021 (cd Variante ex Dobitex), relativa a modifiche puntuali della disciplina urbanistica di alcune aree poste sul lato est della SP35, nel tratto antistante l'impianto produttivo OMGE SPA. In tale occasione l'individuazione della rotatoria era apposta sulle tavole del PGT come elemento puramente simbolico, da meglio definire in sede progettuale;
- la previsione della rotatoria è poi stata confermata dalla deliberazione di G.C. n.111 del 30 novembre 2021, di approvazione dello schema convenzionale di cui al PdC Convenzionato relativo all'area ex Dobitex. In tale deliberazione compare il piano particellare d'esproprio che indica le porzioni di mappali di proprietà OMGE (1831,1832,711) e dei signori Eustacchioni-Verga (1892, 2314, 2604) oggetto di esproprio;
- con note del 14-15 marzo 2022 il Comune avvia il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle porzioni indicate dalla deliberazione di G.C. n. 111/2021;
- ulteriormente la rotatoria in previsione è indicata dal PGTU adottato con deliberazione di G.G. n. 27 del 7 settembre 2023 e approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 7 settembre 2023;
- con deliberazione di G.C. n. 37 del 6 aprile 2023 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante puntuale al PdR e al PdS per la realizzazione della rotatoria in questione;
- in data 8-15 giugno veniva avviato un nuovo procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio riferito alle risultanze del progetto esecutivo presentato dal soggetto attuatore e della deliberazione di G.C. 37/2023;

- con deliberazione di C.C. n. 24 del 31 luglio 2023 veniva adottata la Variante Generale al PGT oggetto della presente osservazione, con rappresentazione della rotatoria di conformazione identica a quella dello studio di fattibilità originario; l'osservazione evidenzia che in nessun elaborato della variante si fa riferimento alla convenzione urbanistica e agli obblighi connessi relativi all'intervento ex Dobitex, salvi richiami generali validi per tutti gli ambiti già oggetto di convenzione urbanistica;
- in data 19 novembre 2021 veniva notificato un ricorso al TAR da parte degli osservanti, riferito alla variante ex Dobitex relativo al mancato adeguamento della fascia di rispetto stradale;
- in data 13 aprile 2022 veniva presentato all'AC un ricorso straordinario al presidente della repubblica per l'impugnazione della deliberazione di G.C. n. 111 del 30 novembre 2021 nonché delle comunicazioni di avvio del procedimento espropriativo e del PdC convenzionato rilasciato dal SUAP di Lomazzo in data 15 dicembre 2021, prot. 2567 (sull'area ex Dobitex – ndr);
- in data 7 luglio 2023 gli osservanti presentavano un memoria partecipativa (prot. 6077 e 6078 del 10 luglio 2023) rispetto all'avvio del procedimento di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio dell'8 giugno 2023, interate in data 12 luglio 2023;
- in data 8 giugno 2023 presentazione di osservazioni al PGTU adottato, parzialmente accolte in sede di approvazione con deliberazione del C.C. n. 27 del 7 settembre 2023.

A seguito della ricostruzione cronologica di cui sopra, l'osservazione evidenzia alcuni aspetti relativi alla variante generale al PGT oggetto della presente osservazione.

In via preliminare l'osservazione afferma che la Variante si fonda su uno stato di fatto che non è quello esistente, in quanto ignora il PdC convenzionato nel frattempo rilasciato dal SUAP di Lomazzo in data 15 dicembre 2021, prot. 2567 (area ex Dobitex – ndr); la proposta di adeguamento dell'intersezione della SP 35 con la via Odescalchi si fonda quindi su un quadro conoscitivo che non è quello esistente;

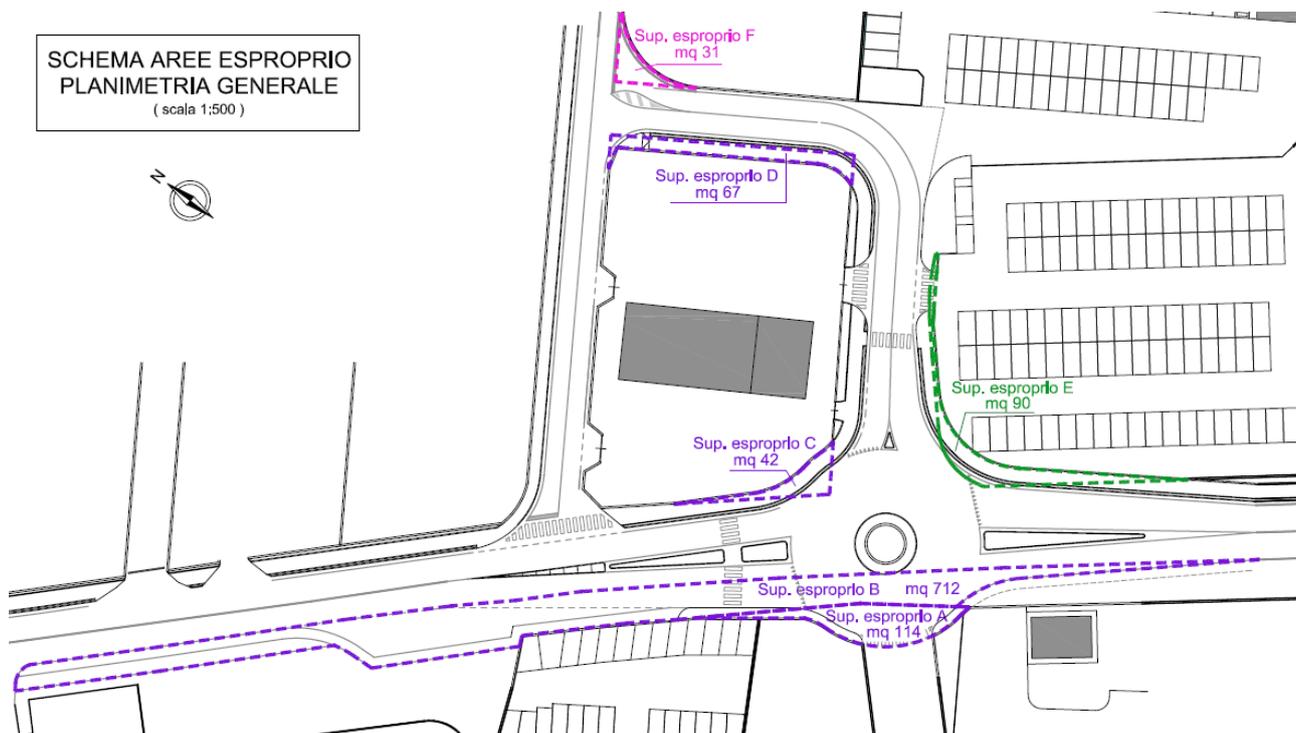
Inoltre la previsione progettuale:

- sembra confermare l'acquisizione di una porzione del mappale 711 e dei mappali 1831 e 1832 che a diverso titolo e per diverse esigenze costituiscono da anni pertinenze funzionali dell'azienda OMGE Spa (parcheggio maestranze, sosta dei mezzi pesanti in attesa di accesso all'impianto manifatturiero, zona di consegna posta, ecc...);
- elimina un accesso utilizzato, pur se saltuariamente, da OMGE;
- impedisce la svolta di mano sinistra per accesso e uscita dal cancello di OMGE (svolta esercitata continuativamente e pacificamente da 60 anni); sul tema, la stessa Provincia di Como aveva prescritto, nell'ambito della procedura di VAS) che le limitazioni delle manovre agli accessi della società OMGE erano da autorizzare esplicitamente dalla stessa società (autorizzazione mai fornita e mai richiesta);
- costituisce pericolo alla circolazione, come già sollevato in sede di osservazioni alla variante puntuale ex Dobitex e riscontrato in sede di controdeduzioni dal Comune, ove nelle controdeduzioni si dichiarava che "in sede di progettazione definitiva verrà data soluzione funzionale agli accessi esistenti o di progetto relativi alla proprietà interessati dall'opera pubblica";

A valle di queste considerazioni, **l'osservazione propone**, a fini collaborativi, una **soluzione progettuale alternativa con ricollocazione della rotatoria** che risolverebbe:

- i disagi per parcheggi e viabilità interna di OMGE;
- i disagi per parcheggi dell'area commerciale dei privati osservanti;
- l'eliminazione degli ostacoli (mezzi in attesa di accesso a OMGE) ai flussi circolanti sulla SP 35;
- la pericolosità della soluzione viabilistica, prevedendo apposita area di sosta per i mezzi pesanti in ingresso a OMGE.

L'osservazione afferma la disponibilità di cessione delle aree necessarie, in quanto i soggetti coinvolti si sono già manifestati interessati a tale soluzione viabilistica.



Stralcio grafico allegato 12 all'osservazione - soluzione alternativa per la rotatoria tra via Odescalchi e SP 35

A valle di queste rappresentazioni, l'osservazione chiede:

1. in via principale, che la previsione della rotatoria venga stralciata;
2. in via subordinata, che la rotatoria venga prevista nella diversa collocazione di cui alla proposta allegata all'osservazione, **fermi i necessari approfondimenti tecnici;**
3. in via ulteriormente subordinata, nel caso in cui l'Amministrazione intendesse mantenere la previsione della rotatoria all'intersezione tra via Nazionale e via Odescalchi, che la previsione in questione venga riportata, come nel PGT vigente, quale mera simbologia, in attesa della definizione del progetto dell'opera.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come argomentato dall'osservazione, il tema della nuova rotatoria sulla SS dei Giovi è già stata oggetto di ampi approfondimenti progettuali e di ampi confronti tra le parti che, rimanendo insoluti, hanno condotto a contenziosi ancora in attesa di definizione.

Registrata la volontà dell'Amministrazione Comunale nel voler ribadire la correttezza e la funzionalità delle scelte fin qui operate sul tema e degli atti amministrativi conseguenti, anche alla luce degli attuali contenziosi in essere si ritiene opportuno che la Variante confermi un atteggiamento di coerenza con tali precedenti atti, confermando il quadro progettuale assunto dalla Variante Generale adottata.

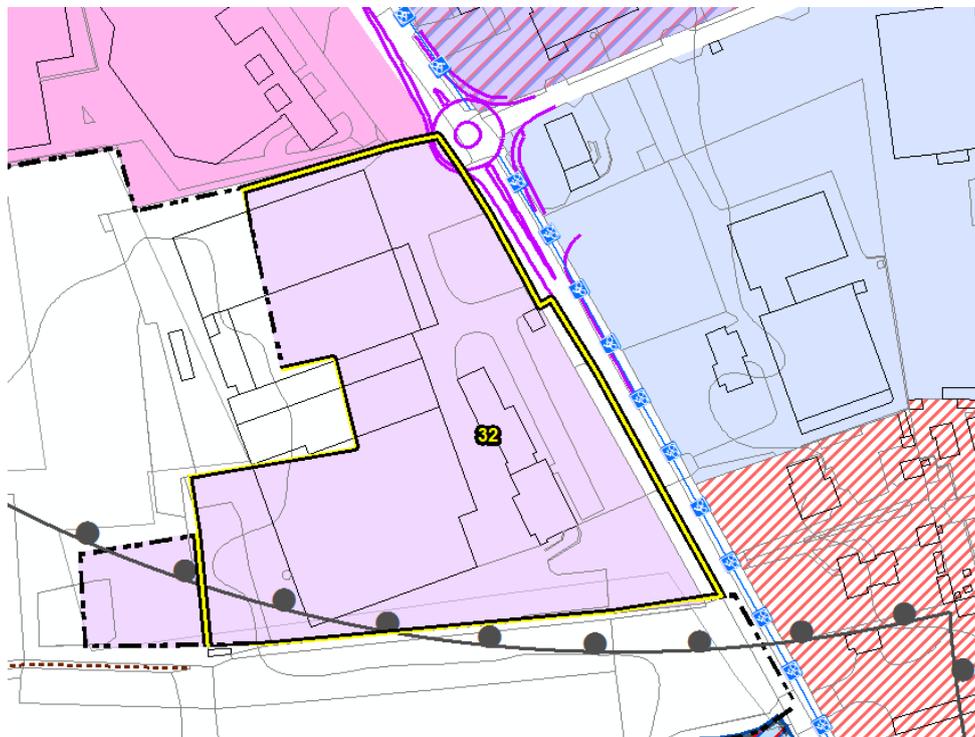
In tal senso si ritiene **opportuno** che l'osservazione **NON** venga **ACCOLTA**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa all'area produttiva sede dello stabilimento OMGE Spa, lungo la via Nazionale (SP 35).



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione richiama che:

- nel PGT vigente l'area è classificata come "insediamenti commerciali e produttivi" di cui all'art. 38 delle NdA del PdR, che consente sia attività commerciali sia attività produttive;
- nella Variante Generale adottata l'area è classificata come "insediamenti produttivi esistenti" di cui all'art. 38 delle NdA del PdR, che consente solo attività produttive ed escluderebbe attività commerciali, paracommerciali, ricettive, ecc...

Considerando che l'area è inserita in un contesto a vocazione commerciale e produttiva e che *è intento di OMGE mantenere la possibilità di uno sviluppo commerciale degli spazi esistenti in ragione dell'evoluzione della filiera produttiva la quale appare caratterizzata da una sempre commistione tra produzione e vendita al pubblico*, **L'osservazione chiede** che venga mantenuto quanto già previsto dall'art. 38 vigente "Insediamenti commerciali e produttivi" ovvero la pluralità di funzioni sia commerciali che produttive.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Rispetto alla richiesta formulata dall'osservazione si evidenzia che la distinzione tra comparti a destinazione produttiva e comparti a destinazione commerciale costituisce una specifica scelta della Variante che parte dall'evidenza del forte impatto (in termini veicolari) che le numerose attività commerciali esistenti hanno sulla strada provinciale dei Giovi.

Peraltro l'individuazione dei comparti produttivi effettuata dalla Variante prende atto delle attività produttive esistenti e dei loro caratteri di forza nel sistema economico locale.

Inoltre, la definizione di destinazione produttiva di cui all'art. 8 lett. b) delle NdA del PdR consente la possibilità di commercializzazione dei prodotti dell'azienda, come richiesto dall'osservazione, oltre a consentire altre attività prima non previste.

Pertanto, sul punto, si ritiene di poter riconfermare come valida l'impostazione della Variante adottata.

Nel senso sopra espresso si ritiene di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

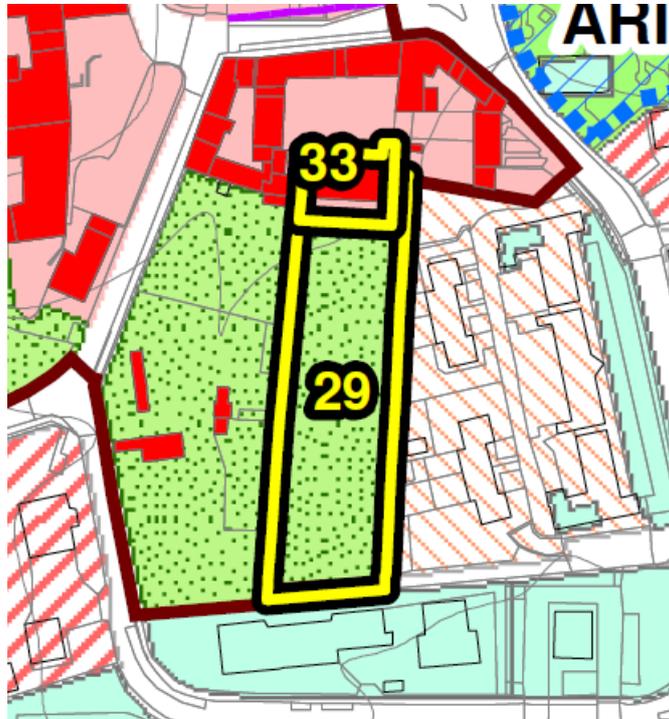
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

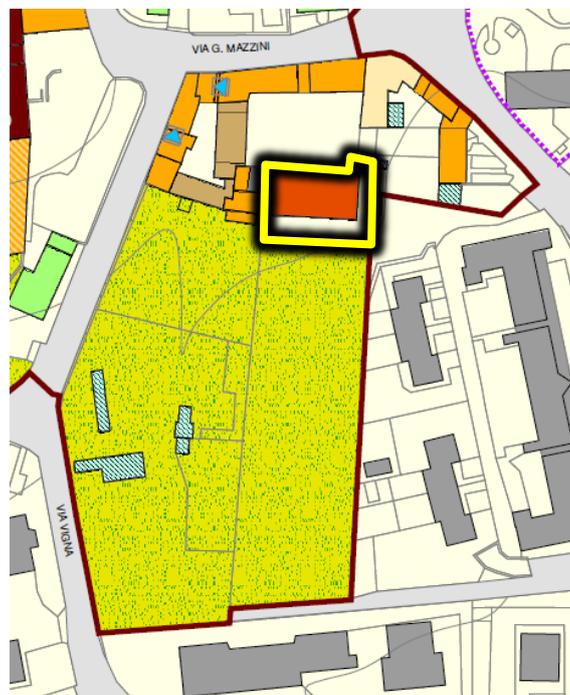
OSSERVAZIONE N° 33 - PROT. 8763 DEL 17/10/2023 – EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, VERGA MARIA ANTONIA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa ad un edificio posto nel Nucleo di Antica Formazione di Vertemate, al quale il piano di dettaglio del centro storico (tavola NAF 2 del PdR) assegna il grado di **intervento II°A**.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR



individuazione osservazione su Tav. NAF2 del PdR

L'osservazione, richiamando che:

- nel PGT vigente l'edificio è classificato come tipologia "B", che consente interventi di ristrutturazione;
- nella Variante adottata per l'edificio è assegnato il grado di intervento II°A, che limita gli interventi edilizi sull'edificio esistente;

afferma che l'edificio non ha mantenuto integralmente le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie, avendo subito interventi di modifica delle aperture di facciata ("chiuso" con porzioni di muratura) come evincibile da foto allegate, **chiede di attribuire all'edificio il III° grado di intervento**, riservato agli edifici con trasformazioni recenti non in contrasto (vedasi punto 3.3.3 repertorio NAF).

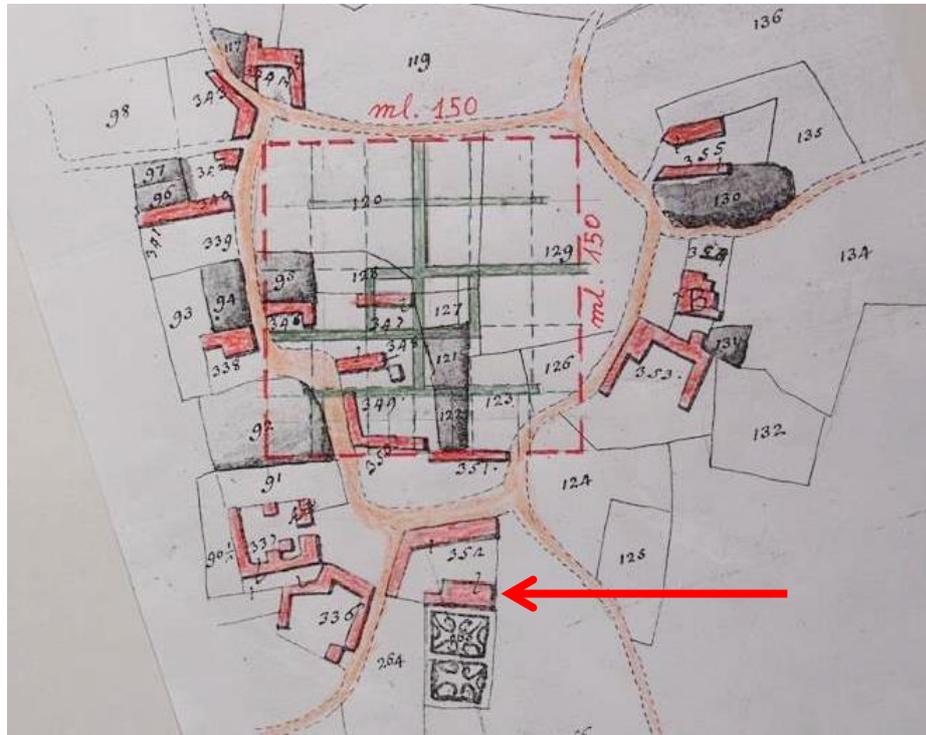


foto allegate all'osservazione

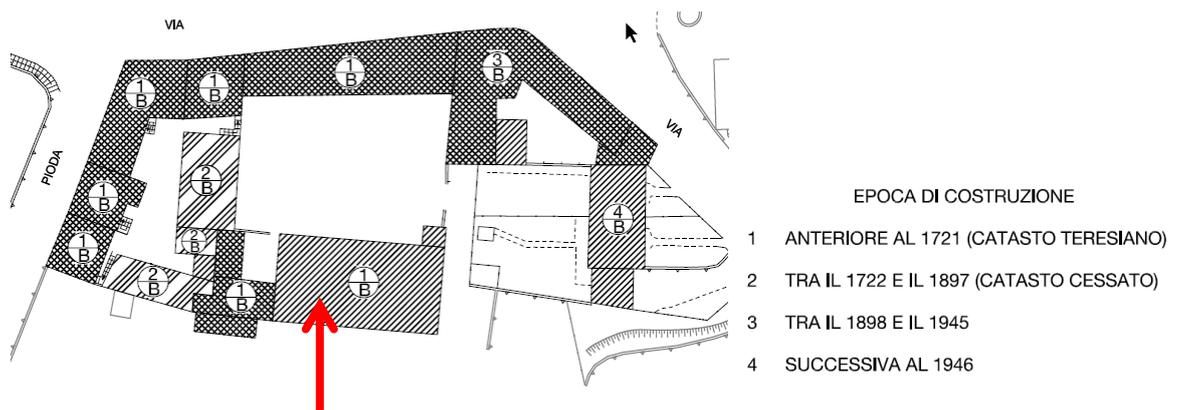
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La stessa documentazione fotografica prodotta dall'osservazione conferma i caratteri originari dell'edificio, sostanzialmente integri, e la correttezza della classificazione della Variante rispetto agli obiettivi di valorizzazione e tutela della matrice storica.

Ulteriormente, come già argomentato nella precedente osservazione n° 29 (relativa ad aree confinanti di proprietà degli stessi osservanti), l'edificio oggetto di osservazione è già presente nel Catasto Teresiano (1722), come emerge anche dalla documentazione di analisi del PGT vigente.



stralcio Catasto Teresiano (1722) con individuazione dell'edificio oggetto di osservazione



stralci grafici tavola R.A.4.1 del PGT vigente relativi all'edificio oggetto di osservazione

Il richiesto grado di intervento III° sarebbe relativo ad *edifici con trasformazioni recenti non in contrasto con la matrice originaria* sarebbe estraneo alla natura dell'edificio, per come sopra argomentato.

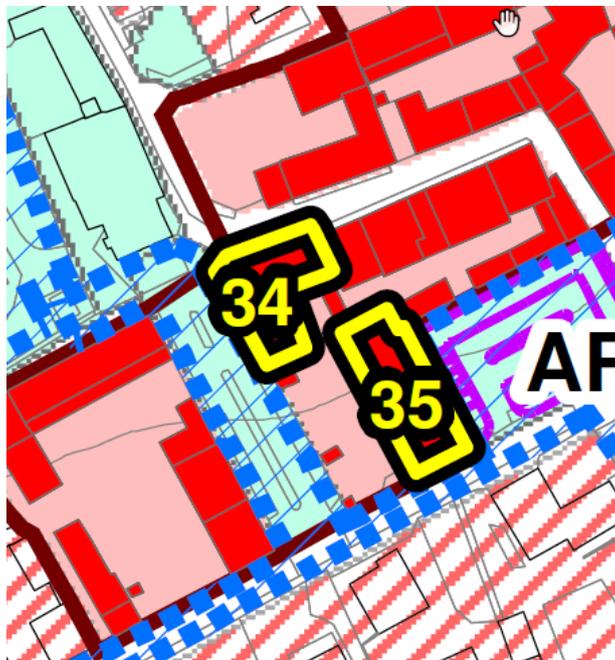
Per i motivi su esposti si ritiene pertanto di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

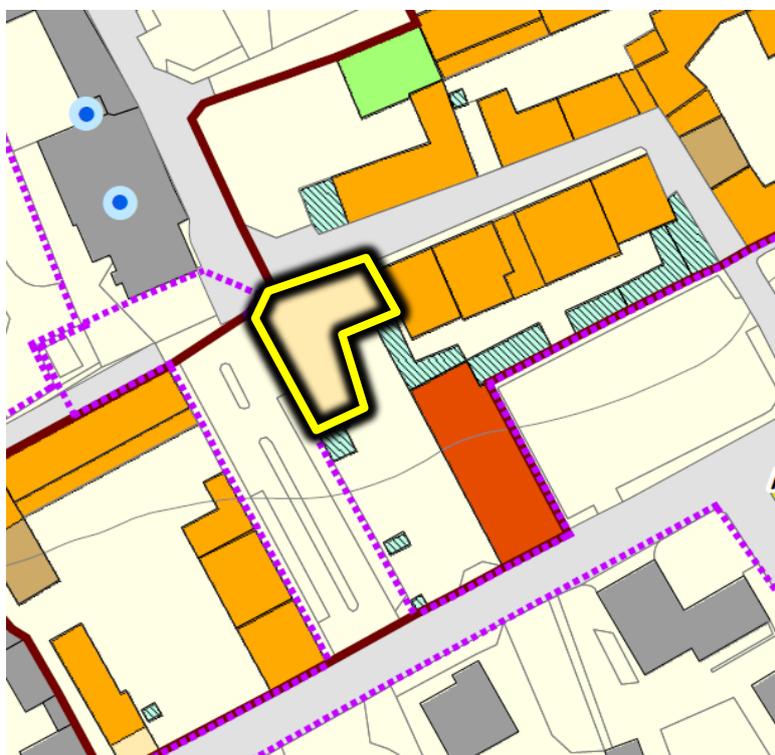
NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa ad un edificio posto nel Nucleo di Antica Formazione di Minoprio, al quale il piano di dettaglio del centro storico (tavola NAF 2 del PdR) assegna il grado di **intervento II°C**.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR



individuazione osservazione su Tav. NAF2 del PdR

L'osservazione ritiene che l'assegnazione del grado di intervento II°C operato dalla Variante generale adottata (vedasi normativa dei NAF) limiti la facoltà di intervento sull'edificio, dovendosi mantenere il sedime originario, mentre il PGT vigente, classificando l'edificio come tipologia "D" consentiva maggiori possibilità di intervento.

L'osservazione puntualizza che l'edificio è stato costruito nel 1954 (opificio) e non dovrebbe neanche essere incluso nel Nucleo di Antica Formazione.

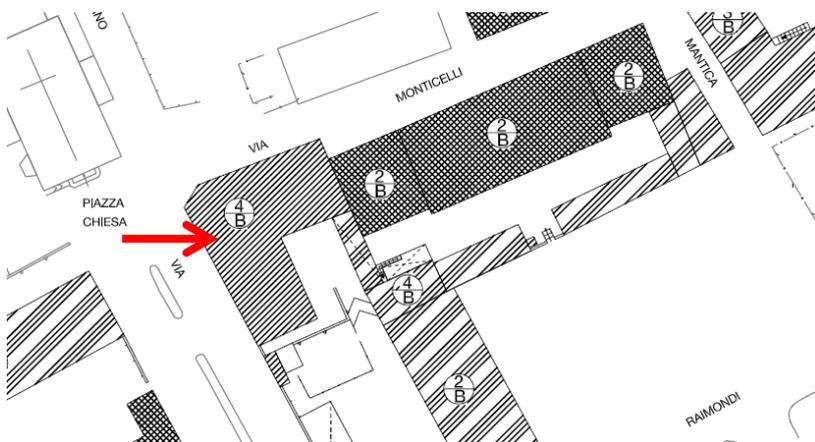
Anche considerando che l'edificio è posto a confine *con proprietà pubbliche generando un impatto estetico e paesaggistico notevole*, **chiede** di consentire per l'edificio la possibilità di **sostituzione edilizia** (anche con diversa sagoma e sedime) al fine della sua rilocalizzazione nell'ambito dei confini del lotto attuale ed **in arretramento** dagli stessi confini, migliorandone l'impatto paesistico.



foto allegate all'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si concorda con l'osservazione sull'epoca di costruzione dell'edificio. Di tale condizione da atto anche la tavola R.A.4.1 del PGT vigente, che individua nella soglia temporale successiva al 1946 la datazione dell'edificio.



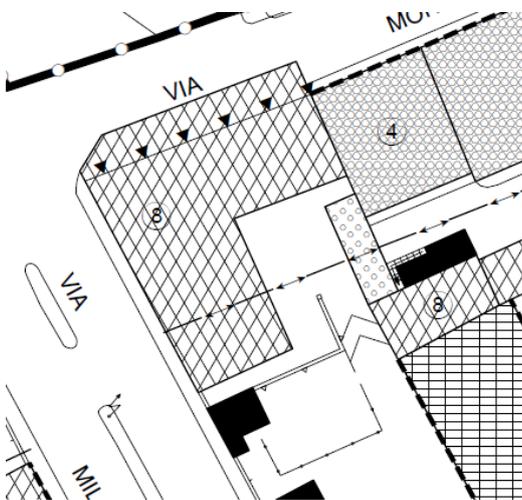
EPOCA DI COSTRUZIONE

- 1 ANTERIORE AL 1721 (CATASTO TERESIANO)
- 2 TRA IL 1722 E IL 1897 (CATASTO CESSATO)
- 3 TRA IL 1898 E IL 1945
- 4 SUCCESSIVA AL 1946

stralci grafici tavola R.A.4.1 del PGT vigente relativi all'edificio oggetto di osservazione

Tuttavia si evidenzia che **le possibilità offerte dal PGT vigente non sembrano particolarmente vantaggiose rispetto a quanto invece previsto dalla Variante adottata.**

Ai sensi del PGT vigente, infatti, l'intervento di ricomposizione volumetrica del PGT vigente comporta comunque l'arretramento dell'edificio lungo via Monticelli, la **possibilità di ricostruzione solo secondo la giacitura originaria** (quindi sul sedime originario - ndr) e **l'obbligo di prevedere un percorso pedonale di attraversamento della proprietà, in una posizione che bipartisce il mappale di proprietà (mappale 7 foglio 9).**



INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	GRUPPO					
	A	B	C	D	E	F
1 MANUTENZIONE ORDINARIA						
2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA						
3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO						
4 RISTRUTTURAZIONE SEMPLICE						
5 RISTRUTTURAZIONE COMPOSITA						
6 RICOSTRUZIONE SEMPLICE						
7 RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA						
8 RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA						
9 DEMOLIZIONE DEFINITIVA						

— — — — — PASSAGGIO PEDONALE NUOVO O ESISTENTE DA MANTENERE

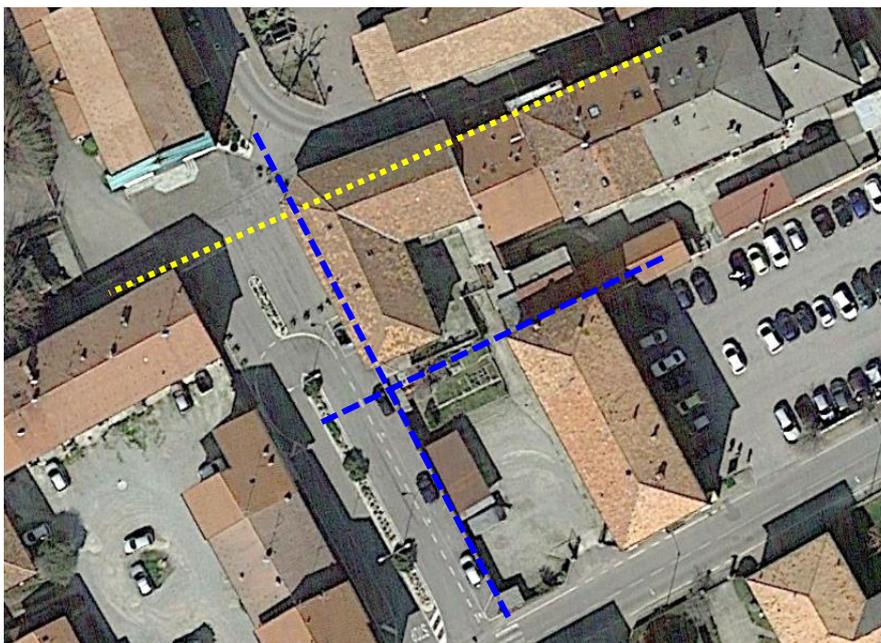
stralci grafici tavola R.A.4.1 del PGT vigente relativi all'edificio oggetto di osservazione

Salvo queste precisazioni, si ritiene che quanto richiesto dall'osservazione possa portare ad una riflessione sulle possibilità di intervento ammesse dalla disciplina dei NAF adottata (tavola NAF 2 e fascicolo normativo PdR 2.0).

L'edificio oggetto di osservazione, infatti, oltre che essere di più recente datazione rispetto a quelli al contorno, determina una discontinuità dell'allineamento della cortina edilizia di via Monticelli, che in effetti potrebbe essere rimossa con un intervento di demolizione e ricostruzione su diverso sedime, con una vera e propria sostituzione edilizia.

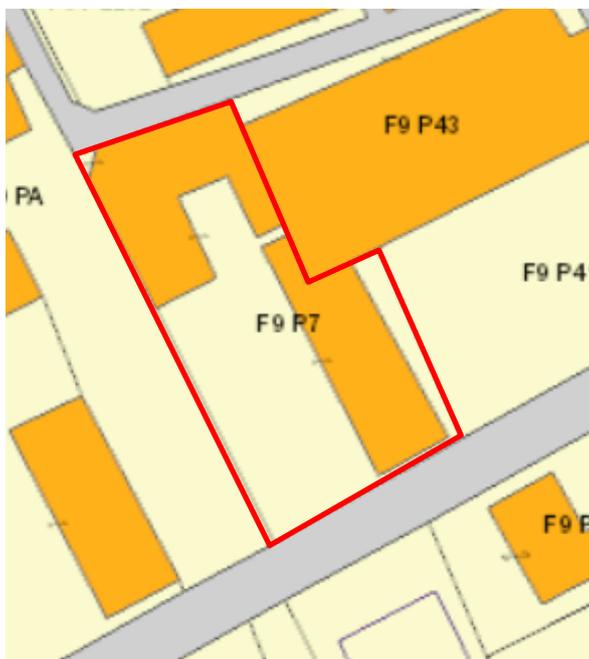
In ogni caso, in coerenza con la struttura generale della normativa dei NAF (vigente e adottato), si ritiene che un siffatto intervento dovrebbe rispettare:

- l'allineamento esistente su via Milano (utile anche a non comprimere troppo l'area disponibile alla riedificazione);
- l'assenza di sovrapposizione tra le pareti finestrate dell'edificio oggetto di osservazione e quello di origine storica posto a sud/est, sullo stesso mappale.



Appare evidente che l'intervento di demolizione e ricostruzione che rispetti le condizioni sopra indicate comporterebbe l'ulteriore occupazione della superficie pertinenziale del mappale di proprietà.

Tuttavia l'analisi di questa ipotesi progettuale ha posto in luce, come testimoniato dalla successiva osservazione n° 35, che il mappale 7 foglio 9 è di proprietà omogenea e che quindi un intervento siffatto (di demolizione e ricostruzione su diverso sedime) potrebbe avvenire all'interno di un intervento unitario che ricomprenda tutto il mappale 7 foglio 9, ivi compreso l'altro edificio storico collocato in fregio a viale Raimondi.



stralcio mappa catastale con individuazione del mappale 7 foglio 9 di Minoprio

In questa fase, di controdeduzione alle osservazioni, non è possibile introdurre modifiche di disciplina che non siano richieste, anche per via indiretta, dalle osservazioni.

Non è pertanto possibile introdurre in questa fase una nuova previsione prescrittiva sulle modalità di attuazione di tale intervento unitario.

Tuttavia si ritiene possibile introdurre una nuova disciplina di natura facoltativa, la cui attuazione sia lasciata appunto nella "facoltà" della proprietà, in alternativa alla disciplina adottata.

In questo senso si ritiene possibile proporre, quale **disciplina alternativa a quella adottata e lasciata alla facoltà della proprietà, un intervento unitario esteso a tutti gli edifici e alle aree pertinenziali che costituiscono il mappale 7 foglio 9** che possa, nell'insieme, sia risolvere i dei problemi attuativi sopra sintetizzati, sia perseguire alcuni elementi di interesse pubblico.

Per questo intervento "**alternativo**" possono proporsi i seguenti contenuti progettuali:

- consentire la demolizione e ricostruzione con diverso sedime dell'edificio attestato su via Monticelli, che persegua il corretto allineamento in prosecuzione della cortina edilizia prevalente di via Monticelli;
- consentire la ridislocazione del volume preesistente all'interno del mappale 9 Fg.7, secondo una sagoma che consenta di garantire sia il permanere dell'allineamento su via Milano sia l'assenza di sovrapposizioni con la parete finestrata dell'altro edificio del comparto attestato su viale Raimondi.

Il linguaggio dell'edificio da ricostruire su via Monticelli dovrà in ogni caso essere coerente con le indicazioni del repertorio per gli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione (fascicolo normativo PdR 2.1).

Nell'ipotesi "alternativa" qui ipotizzata, **l'altro edificio appartenente al mappale 7 Fg.9**, attestato su viale Raimondi, richiede comunque un **atteggiamento progettuale di salvaguardia dell'involucro edilizio**, come emerge dalla controdeduzione alla successiva osservazione n° 35.

Nel caso di intervento unitario sarebbe tuttavia possibile realizzare, lateralmente a viale Raimondi e trasversalmente all'edificio di cui sopra, una percorrenza pedonale coperta che valorizzerebbe sia il comparto di proprietà privata (tutto il mappale 7 del foglio 9) sia il fronte di Viale Raimondi, con l'introduzione di nuovi gradi di permeabilità urbana (percorso pedonale) decisamente meno invasivi che nel PGT vigente.

A valle di queste considerazioni si ritiene quindi di poter proporre l'introduzione, nella disciplina dei NAF, di questa **nuova ipotesi, alternativa e facoltativa**, di intervento. Alternativa di attuazione rispetto a quanto adottato che, si ribadisce, sarebbe comunque lasciata alle valutazioni della proprietà.

Il tutto può essere introdotto negli atti di PGT con apposite simbologie grafiche nella tavola NAF2 e con apposito apparato normativo all'interno delle NdA dei NAF.

A tal proposito si evidenzia che l'analisi di quanto richiesto da questa osservazione e dalla successiva osservazione n° 35 ha evidenziato alcuni errori di geometria riferibili all'edificio attestato su viale Raimondi e di alcuni accessori connessi, che vengono corretti, sulla tavola NAF2, nella trasposizione grafica dell'ipotesi progettuale qui proposta.

Sebbene quanto indicato in questa proposta di controdeduzione non sia quanto richiesto dall'osservazione, si ritiene comunque che **essa possa considerarsi PARZIALMENTE ACCOLTA** considerando i gradi di maggiore operatività introdotti secondo l'ipotesi **alternativa e facoltativa** sopra delineata.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA nel senso sopra espresso

Modifica della tavola NAF 2 con introduzione delle simbologie necessarie all'attuazione "alternativa" dell'intervento relative a:

- perimetro di possibile attuazione unitaria (lasciata nella facoltà dell'operatore) del comparto coincidente con il mappale 7 foglio 9;
- demolizione e demolizione con contestuale ricostruzione su diverso sedime dell'edificio posto su via Monticelli;
- allineamento da tenere nella ricostruzione lungo via Monticelli;
- notazione grafica della percorrenza pedonale lungo viale Raimondi, in attraversamento dell'edificio storico ivi collocato;
- correzione degli errori di classificazione dell'edificio attestato su viale Raimondi e degli accessori ad esso connessi.



stralcio tavola NAF2 – Indicazioni di intervento nel Nucleo di Antica Formazione – adottata e modificata a seguito di controdeduzione all'osservazione.

Modalità di intervento unitario facoltativo	
	perimetro di intervento unitario facoltativo
	direttrice pedonale di progetto
	Interventi di demolizione con ricostruzione
	sedime indicativo di ricostruzione di nuovi edifici a seguito di demolizione contestuale
	allineamenti edilizi obbligatori per gli interventi di demolizione e ricostruzione

stralcio legenda tavola NAF 2 con nuove simbologie grafiche derivanti dai profili di accoglimento dell'osservazione

Introduzione di una nuova categoria di intervento – Facoltà di intervento unitario individuato dalla tavola NAF2 - all'art. 4.2 delle Norme del PdR per i Nuclei di Antica Formazione (fascicolo normativo PdR 2.0) che recita:

Facoltà di intervento unitario individuato dalla tavola NAF2

La tavola NAF 2 individua nel Nucleo di Antica Formazione di Minoprio un comparto nel quale può attuarsi, in alternativa alla disciplina generale dei NAF, un intervento unitario di riqualificazione degli edifici esistenti.

All'interno di tale comparto sono ricompresi due distinti edifici:

- *lungo via Monticelli un edificio per cui è ammessa, in caso di intervento unitario, la demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con diversa sagoma rispetto all'esistente, salva l'altezza esistente e l'obbligo di allineamento indicato dalla tavola NAF2;*
- *lungo via Raimondi un edificio di matrice storica per il quale è prescritta la salvaguardia dell'involucro edilizio, salva la realizzazione (obbligatoria in caso di attuazione dell'intervento unitario) di una percorrenza pedonale lungo viale Raimondi in attraversamento dello stesso edificio.*

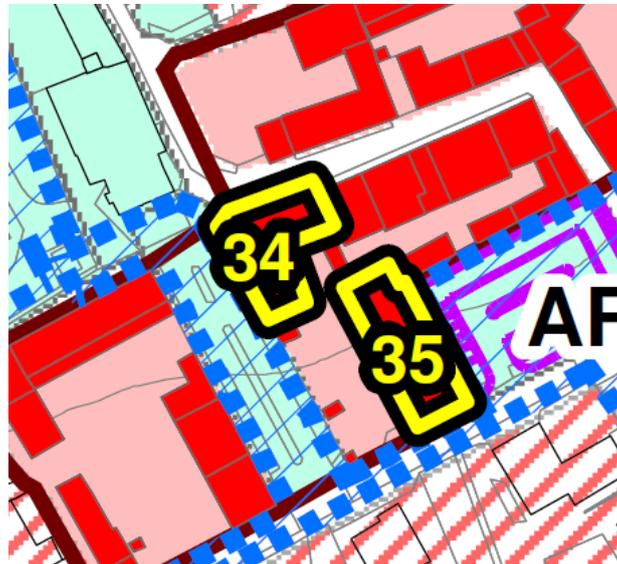
L'intervento unitario deve reperire almeno un posto auto privato per ogni nuova unità immobiliare realizzata in aggiunta alle preesistenti.

In caso di mancata attivazione, da parte della proprietà, di tale intervento unitario, gli interventi consentiti sugli edifici esistenti sono:

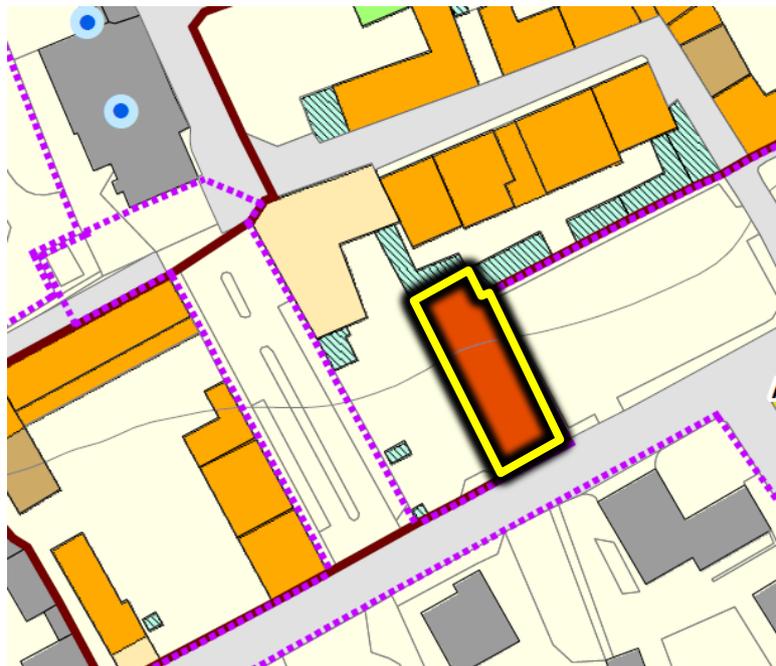
- *per l'edificio storico attestato su via Raimondi: intervento di II° grado A – edifici della matrice originaria integri;*
- *per l'edificio attestato su via Monticelli: intervento di II° grado C (edifici con trasformazioni morfologiche).*

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa ad un edificio posto nel Nucleo di Antica Formazione di Minoprio, al quale il piano di dettaglio del centro storico (tavola NAF 2 del PdR) assegna il grado di **intervento II°A**.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR



individuazione osservazione su Tav. NAF2 del PdR

L'osservazione ritiene che l'assegnazione del grado di intervento II°A limiti le possibilità di intervento sull'edificio, mentre il PGT vigente, classificando l'edificio come tipologia "B" consentiva maggiori possibilità di intervento (ristrutturazione edilizia).

L'osservazione argomenta inoltre che l'edificio è localizzato a confine con aree pubbliche ed edifici privati. Condizione, questa, che ha già creato pericolo per l'incolumità negli anni, non ultimo un danneggiamento del balcone prospiciente su via Raimondi. La facoltà di demolizione e ricostruzione in posizione più baricentrica rispetto ai confini

di proprietà creerebbe un volume equilibrato, funzionale, di ridotto impatto estetico/paesaggistico e non generante problematiche di pubblica incolumità.

L'osservazione, pertanto, **chiede** di consentire **la sostituzione edilizia con rilocalizzazione nell'ambito dei confini del lotto**, nel rispetto della definizione di ristrutturazione prevista dall'art. 3 del DPR 380/01, che consente la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti **con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In via preliminare si conferma il valore dell'edificio, di natura storica e con caratteri originari sostanzialmente integri. Si conferma, quindi, anche la classificazione dell'edificio operata dalla Variante, anche considerando il rapporto paesaggisticamente biunivoco che intercorre tra l'edificio e l'antistante Villa Raimondi.

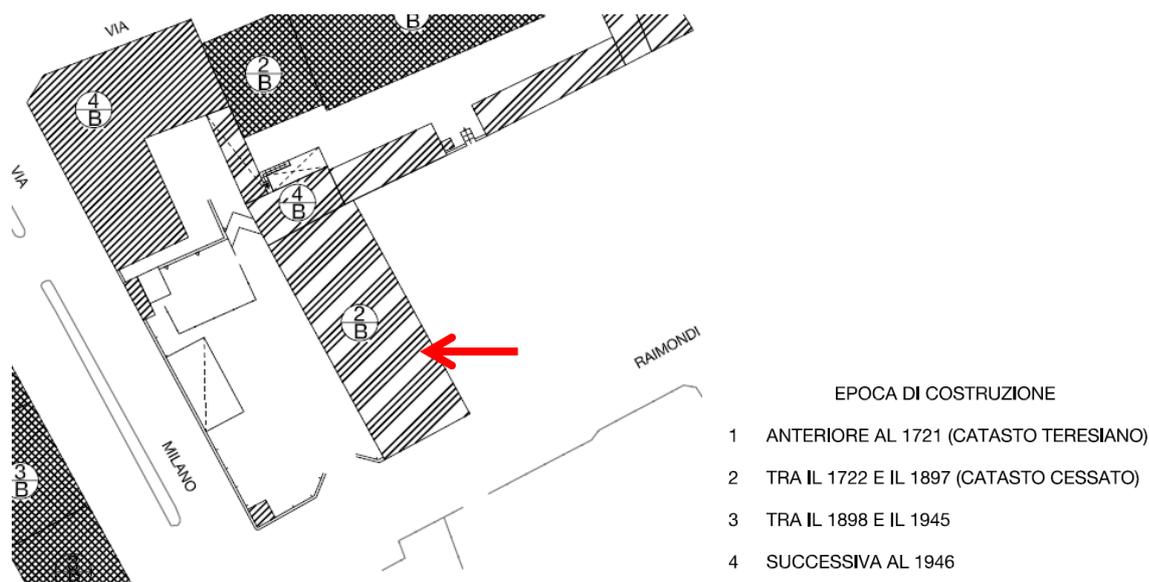


vista del fronte est dell'edificio antistante Villa Raimondi



vista di Villa Raimondi dal fronte est dell'edificio

Ciò emerge anche dalle analisi del PGT vigente, come restituito dalla tavola **R.A.4.1 dello stesso PGT vigente**, che data l'edificio tra il 1772 e il 1897. Del resto l'edificio si connota evidentemente per alcuni richiami linguistici all'epoca risorgimentale italiana



stralci grafici tavola R.A.4.1 del PGT vigente relativi all'edificio oggetto di osservazione

Stanti questi caratteri, si ritiene pertanto di poter proporre il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione rispetto a quanto ivi richiesto.

Tuttavia si richiama quanto argomentato nella controdeduzione alla precedente osservazione n° 34.

L'edificio appartiene infatti al più ampio compendio di proprietà omogenea che interessa l'intero mappale 7 foglio 9 e che ricomprende anche l'edificio posto più a nord lungo via Monticelli.

Pertanto, salvo il non accoglimento dell'osservazione in merito a quanto richiesto, anche per l'edificio oggetto di questa osservazione sarà possibile una modalità attuativa alternativa a quella "di base" dettata dalla disciplina del NAF, così come descritta nella controdeduzione alla precedente osservazione n° 34.

Salva il mancato accoglimento di quanto richiesto, si evidenzia comunque quanto già argomentato nella controdeduzione alla precedente osservazione, in merito alla necessità di correggere alcuni errori grafici di esatta delimitazione dell'edificio storico e degli accessori ad esso connessi (invece correttamente riportati nella tavola del PGT vigente)

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione ha carattere generale, riferito ad alcuni aspetti normativi o cartografici della Variante.

In particolare l'osservazione evidenzia:

1. nei singoli Ambiti disciplinati dalle NdA del Piano delle Regole non viene espressa la % dell'indice di permeabilità da verificare;
2. negli elaborati grafici del Piano delle Regole non vengono riportate le denominazioni delle strade;
3. nelle "Legende" elaborati grafici del Piano delle Regole non sono presenti i rimandi agli articoli di riferimento delle N.T.A;

Inoltre chiede di integrare/modificare l'apparato normativo delle N.T.A. del Piano delle Regole come da allegato all'osservazione.

Nel seguito si riporta la sintesi di quanto desumibile dall'allegato all'osservazione, non sempre di univoca lettura:

4. **art. 7 punto 6 NdA del PdR – Volume urbanistico.** In relazione all'altezza virtuale di 3 metri, chiede di **specificare a quali destinazioni d'uso sia riferito;**
5. **art. 9 NdA del PdR - Rispetto della disciplina del piano delle regole e rapporti con gli atti autorizzativi già rilasciati:**
 - a. **punto 9.1 – Principi generali:** chiede di **meglio specificare il primo comma**, che recita: *La capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici o dalle quantità edificabili assegnate dalle presenti norme si intende attribuita alla superficie effettiva degli ambiti o dei comparti individuati dalla cartografia del PdR, così come risultante da appositi rilievi topografici effettuati in scala adeguata in sede di redazione del progetto edilizio o di redazione del progetto di Piano Attuativo.*
 - b. **punto 9.2 – Norme per i permessi e le autorizzazioni già rilasciati e per gli edifici esistenti:** chiede di specificare che **i primi due commi** si applicano *“in fase transitoria e previa verifica da parte dell'ufficio competente”.*
 - c. **punto 9.4 – Edificio esistente:** chiede di specificare meglio quanto indicato dai commi 2, 3 e 4
6. **art. 15.1 – Premialità:**
 - a. laddove presente il richiamo a DIA/SCIA chiede di correggere in CILA/SCIA;
 - b. chiede di meglio specificare il comma che recita *“Le percentuali di bonus urbanistici sopra indicati non potranno concorrere per oltre il 15% della capacità edificatoria ammessa, dal PdR, per lo specifico ambito di intervento”.*
7. **art. 20 NdA del PdR - Tutela e sviluppo del verde:**
 - a. al **2° comma**, che recita ... *Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, e per quelli che comportano la sistemazione del territorio, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria e documentazione fotografica riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi ed arbusti) omissis....*, si desume che ritenga **non chiara la locuzione “sistemazione del territorio”**
 - b. al **3° comma**, che recita ... *Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto dell'intervento edilizio, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie a verde (ivi comprese quelle eventualmente*

abbattute per effetto dell'intervento di edificazione o trasformazione edilizia) .., chiede di integrare la parte finale con il richiamo al rispetto del Codice Civile;

8. art. 34 – Ampliamenti una tantum:

- a. **lett. a) 1° comma:** chiede di eliminare l'ultimo comma della lettera a) che recita ... *L'ampliamento una tantum non è ammessa in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle SL esistenti...* **al fine di incentivare gli interventi;**
- b. **lett a) 2° comma:** chiede di specificare meglio il comma, che recita .. *Nel caso in cui l'ampliamento si limiti al riutilizzo di spazi o locali interni esistenti alla data di adozione del PGT, al fine di renderli abitabili, senza modifica di sagoma, sedime, pendenza, colmo e linea di gronda dell'edificio esistente, l'intervento "una tantum" non è soggetto a limiti di SL ammissibile. Esso però non è cumulabile con l'incremento di SL per l'ampliamento effettivo dell'edificio fissato ai precedenti punti a), b) e c).*
- c. ultimo comma: in riferimento all'ultimo comma che recita *Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo è ammessa la deroga del 10%, in incremento, del rapporto di copertura fissato per ogni singolo ambito di appartenenza degli edifici oggetto di intervento, fatto salvo il rispetto delle quantità minime di superficie filtrante stabilite dal Regolamento Locale di Igiene ...* afferma che **il regolamento locale di igiene demanda la verifica agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi.**

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

I diversi punti segnalati dall'osservazione vengono controdedotti come di seguito:

1. la verifica dell'indice di permeabilità deve avvenire con riferimento a quanto contenuto nel regolamento Edilizio ed eventualmente, in via transitoria, dal Locale Regolamento di Igiene. Le norme del PdR individuano invece un ulteriore indice (Ve min) che concorre, insieme all'indice di permeabilità, a garantire il corretto assetto ambientale dei diversi ambiti disciplinati dalle NdA del PdR. In via generale, quindi, si ritiene che l'osservazione, sul punto, possa considerarsi da **NON ACCOGLIERE**. Si evidenzia comunque che, come meglio indicato dalla nota tecnica dell'ufficio tecnico comunale trattata nella successiva sezione del presente documento, sono evidenziabili alcuni casi (disciplinati da schede normative e non dalle norme generali) in cui è opportuno richiamare esplicitamente l'indice di permeabilità e/o verificare che il Ve min sia coerente con tale indice. Per completezza nella risposta a questa osservazione di si rimanda a tale successiva sezione per l'analisi di dettaglio dei casi di cui sopra;
2. si ritiene che possa essere **ACCOLTA** la richiesta di riportare il nome delle vie negli elaborati del Piano delle regole (tavole C.1.n). Per utilità di consultazione tale indicazione viene estesa anche ad altre tavole del PGT (fra le altre le tavole C.2, B.1.0 e A.3.3);
3. si ritiene che si possa soprassedere all'indicazione, nelle **legende delle tavole** del PdR, all'indicazione degli articoli delle NdA di riferimento. L'indicazione univoca dell'ambito (e non anche dell'articolo) consente di evitare possibili errori compilativi di individuazione degli ambiti, che laddove presenti potrebbero generare equivoci di interpretazione della disciplina da applicare. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
4. **art. 7 punto 6 NdA** del PdR: si ritiene che la formulazione dell'altezza virtuale sia già chiaramente espressa dalla norma adottata. Pertanto si ritiene che sul punto l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
5. **art. 9 NdA** del PdR:
 - a. **punto 9.1 – Principi generali:** l'osservazione non indica in cosa possa consistere la migliore specificazione richiesta. Si ritiene peraltro che la formulazione del punto delle NdA sia già chiaramente espressa. Si ritiene pertanto che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;

- b. **punto 9.2 – Norme per i permessi già rilasciati e per gli edifici esistenti:** i primi due commi non costituiscono fase transitoria, ma sono il richiamo ad alcuni contenuti di legge del DPR 380 (artt. 12 e 15). Si ritiene quindi che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
- c. **punto 9.4 – Edificio esistente:** l’osservazione lascia intendere che i commi 2, 3 e 4 siano da intendersi come casi distinti. Essi, invece, inquadrano nell’insieme la disciplina fissata per gli edifici esistenti. Si ritiene pertanto che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
6. **art. 15.1 – Premialità:**
- a. si ritiene corretto quanto segnalato e che debba essere **ACCOLTA** l’osservazione, sostituendo l’acronimo SCIA/DIA con la locuzione “titoli edilizi equipollenti”;
- b. si ritiene che il punto 15.1 delle NdA sia già sufficientemente chiaro. Esso prevede che l’insieme dei bonus riconosciuti dal PGT non possa eccedere il 15% degli indici di edificazione assegnati ai diversi ambiti. Si ritiene di poter confermare come corretta l’impostazione della norma di piano dotata e che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
7. **art. 20 NdA del PdR - Tutela e sviluppo del verde:**
- a. **2° comma:** se correttamente interpretata la richiesta, si condivide che il termine “sistemazione del territorio” possa generare equivoci. Il significato autentico della locuzione si riferisce ai casi di “modificazione del suolo”, restando ovviamente esclusa la modificazione del suolo per fini agricoli non soggetta a presentazione di progetto edilizio. Sul punto, pertanto, si ritiene di **POTER ACCOLGIERE** l’osservazione sostituendo la locuzione “*sistemazione del territorio*” con la locuzione “*modificazione del suolo se non finalizzata alla conduzione agricola del suolo*”. In tal senso, pertanto, si ritiene che l’osservazione possa intendersi come **ACCOLTA**;
- b. **3° comma:** si ritiene pleonastico il richiamo al Codice Civile (che deve essere rispettato anche in tutte le altre fattispecie potenzialmente presenti sul territorio comunale e non solo in riferimento alla tutela del verde. Si ritiene pertanto che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
8. **art. 34 – Ampliamenti una tantum:**
- a. **lett. a) 1° comma:** l’**ampliamento una tantum** è volto, nelle intenzioni, a soddisfare esigenze contingenti di nuclei familiari e non ad elevare, in qualunque caso l’indice fondiario (ad esempio demolizione con ricostruzione di un diverso oggetto edilizio, a prescindere dal numero delle unità immobiliari esistenti e di progetto). Si evidenzia, peraltro, che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente esiste già la possibilità di incremento degli indici riconosciuto ai sensi del **comma 5 art. 11 l.r. 12/05**, a fronte di effettivi obiettivi di sostenibilità raggiunti dall’intervento. Si ritiene, pertanto, che nello spirito della norma sull’UNA Tantum l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
- b. **lett a) 2° comma:** si crede che la norma in questione sia già specificata in modo sufficientemente chiaro. Restando nel solco dello spirito dell’una tantum (esigenze contingenti del nucleo familiare) la norma specifica che non si pongono limiti al recupero della SL all’interno dell’involucro edilizio esistente (ovviamente nei casi in cui ciò sia fisicamente possibile). In tal caso non c’è motivo (stante il mero obiettivo di rispondere alle esigenze contingenti dei singoli nuclei familiari e le ulteriori possibilità offerte dal succitato comma 5 art. 11 l.r. 12/05) di poter ulteriormente aggiungere superfici in esubero a quelle già previste dal progetto all’interno dell’edificio esistente. Sul punto, pertanto, si ritiene che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;
- c. **ultimo comma:** la norma dell’ultimo comma consente di derogare all’indice di copertura nel caso di ampliamento “una tantum”. L’assenza di tale previsione potrebbe non consentire, in alcuni casi, la realizzazione degli ampliamenti. Si ritiene che tale fattispecie non necessiti di ulteriori chiarimenti. Peraltro il locale regolamento di Igiene non demanda la verifica della superficie filtrante agli strumenti urbanistici comunali o ai regolamenti edilizi. Sul punto, pertanto, si ritiene che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

Complessivamente e nel senso sopra esposto per l'osservazione si può proporre un può **PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica delle tavole C.1.n del PdR (nonchè delle tavole C.2.0 e B.1.0, oltre ad altre eventuali tavole), con inserimento del nome delle vie nella cartografia, secondo le informazioni reperibili nel Data base Topografico messo a disposizione dal Comune.

Correzione dell'art. 15.1 – Premialità – nel seguente modo:

... omissis....

*La dimostrazione dei requisiti per l'accesso alle presenti incentivazioni deve desumersi dalla Relazione tecnica ex legge 10/1991, con simulazione di calcolo dell'Attestato di Prestazione Energetica APE unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o **DIA/SCIA** di titolo edilizio equipollente. Tale documentazione dovrà essere inoltre corredata da asseverazione del tecnico progettista che ne attesti, alla fine dei lavori, l'effettiva e corretta realizzazione.*

... omissis....

Modifica del 2° comma art. 20 NdA del PdR nel seguente modo:

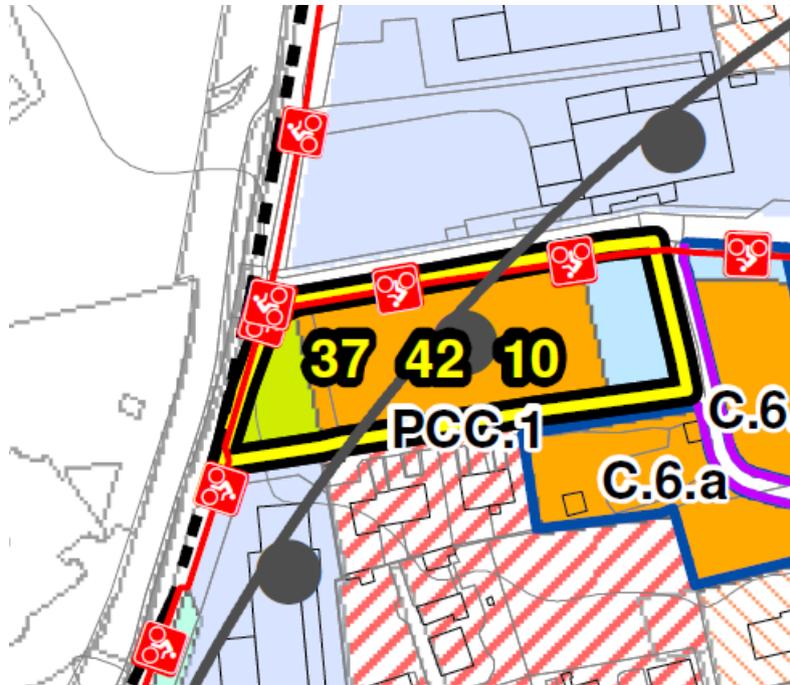
... omissis....

*Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, e per quelli che comportano la **sistemazione del territorio**-~~modifica~~zione del suolo se non finalizzata alla conduzione agricola del suolo, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria e documentazione fotografica riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi ed arbusti) nonché il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie di alberi e arbusti.*

... omissis...

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita all'ambito di completamento PCC.1 ed è identica alla precedente osservazione n°10.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come riepilogato per la **precedente osservazione n° 10**, identica e presentata dagli stessi soggetti della presente osservazione, successivamente alla presentazione di questa osservazione, lo stesso osservante presentava un'altra osservazione relativa al medesimo ambito PCC 1 (vedasi **osservazione prot. 0011025, del 22/12/2023, classificata nel presente documento come osservazione n° 42**) .

Tale ultima osservazione del 22/12/2023 recita nelle premesse che *In nome e per conto della proprietà delle aree T&C srl, in virtù di accordi di compravendita del compendio con la società Costruire Ville srl, facendo seguito al protocollo dell'osservazione dello scorso 16.10.2023 ed alle successive interlocuzioni, formalizziamo con la presente una rettifica della osservazione di cui sopra.*

Sul punto, pertanto, non si ritiene di dover procedere alla controdeduzione dell'osservazione n° 37 (così come per l'identica osservazione n° 10), rimandando completamente alla controdeduzione all'osservazione n° 42 del presente documento(**osservazione prot. 0011025, del 22/12/2024**).

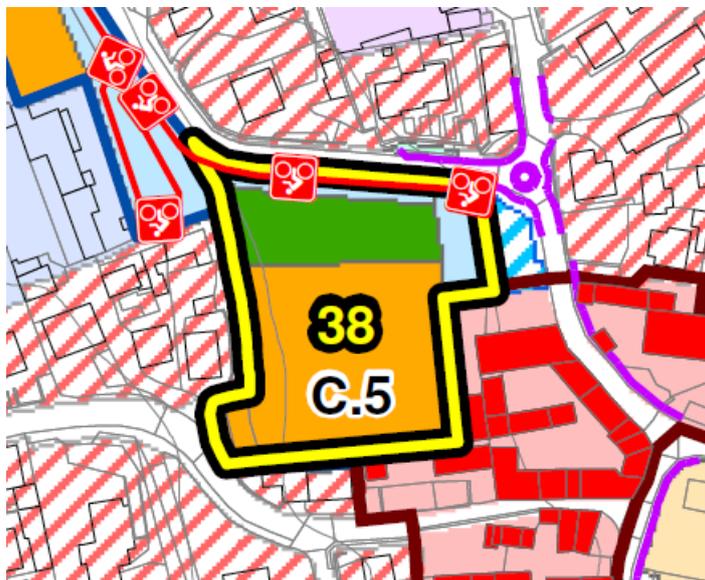
Conseguentemente a quanto sopra, si deve formulare una proposta di **NON ACCOGLIMENTO** della presente osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita all'Ambito di completamento C.5.



L'osservazione richiama che le norme contenute nella scheda d'ambito definiscono un meccanismo perequativo che subordina l'attuazione delle previsioni edificatorie alla cessione di aree indicate nella scheda stessa, e comunque in misura non inferiore a quanto indicato dal Piano dei Servizi (20 mq/ab).

A seguito di questo richiamo l'osservazione argomenta in merito alla penalizzazione dell'ambito C.5, perché la richiesta di aree per servizi pubblici supera di gran lunga la dotazione minima richiesta dall'art. 9 della l.r. 12/05 e dallo stesso art. 11 del PdS. Nell'ambito C5 la dotazione di aree per servizi pubblici ammonterebbe infatti ad oltre 70 mq/ab.

La scheda dell'ambito richiede infatti la cessione obbligatoria di ben **1.665 mq** di aree per dotazioni pubbliche (685 mq di parcheggi + 980 mq di verde pubblico) contro la dotazione minima di cui all'art. 11 delle NTA del PdS di 468 mq, calcolati con una SL di 935 mq.

Ulteriormente l'Ambito è gravato dalla realizzazione di un percorso ciclopedonale e da parcheggi pubblici da realizzarsi all'esterno, su area messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di argomentare queste considerazioni l'osservazione elenca la dotazione di servizi pubblici degli altri ambiti di completamento, tutti con dotazioni di aree pubbliche richieste decisamente inferiori (con valori variabili da 20 mq/ab a 50 mq/ab).

Pertanto l'osservazione chiede:

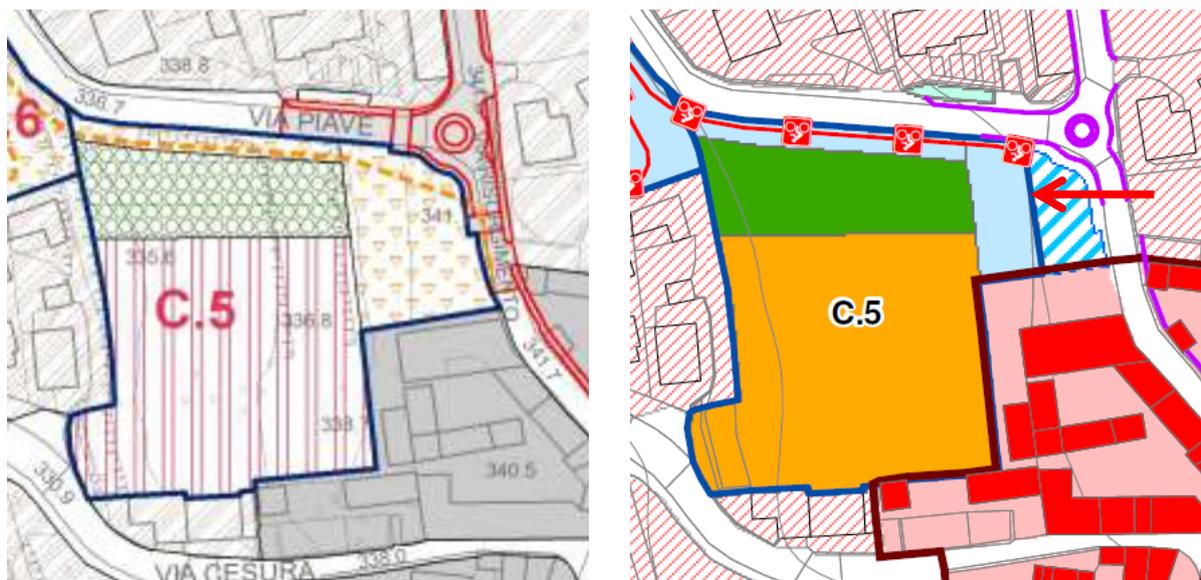
1. che l'area indicata come **verde pubblico** venga **riconosciuta quale verde privato**, anche al fine di garantire parità di trattamento tra gli altri ambiti, con possibilità di poterla diversamente articolare, in funzione del progetto architettonico dell'insediamento ed in coerenza con gli eventuali accessi carrai già presenti in sito;
2. che comunque, nel caso di cessione di aree per uso pubblico in quantità superiore al minimo di cui all'art. 11 del PdS, a titolo di compensazione urbanistica, per la quantità eccedente **venga riconosciuta una volumetria premiale aggiuntiva, da localizzare nello stesso ambito di intervento o commerciabile nel registro comunale ai sensi del comma 4 art. 11 l.r. 12/05.**

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In prima battuta occorre evidenziare che l'**articolazione dell'ambito C5 del PGT vigente è stata modificata** dalla Variante Generale in modo meno penalizzante rispetto alla configurazione presente nel PGT vigente.

Deve infatti essere richiamato che la **scheda dell'ambito C.5. del PGT vigente individuava, cartograficamente, la cessione di aree per servizi complessivamente pari a circa 1.940 mq** (circa 965 mq per parcheggi e pista ciclabile e circa 975 mq per verde pubblico), mentre quelli individuati dalla **Variante Generale adottata**, come detto dall'osservazione, sono pari a circa **1.665 mq** (quindi, circa 275 mq per aree per servizi i meno).

Ciò per effetto dello stralcio dell'area a parcheggio pubblico già nella disponibilità del Comune lungo via Risorgimento.



stralcio schema di organizzazione dell'ambito C.5 del PGT vigente (a sinistra) e articolazione dell'ambito nella Variante Generale (a destra), con indicazione delle modifiche di perimetro

L'area a verde pubblico, già individuata dal PGT vigente per le sue valenze paesaggistiche in termini di veduta verso ovest, che spazia fino all'arco alpino, è stata per lo stesso motivo riconfermata dalla Variante Generale adottata. Per questo specifico aspetto si ritiene, in sede di controdeduzione alle osservazioni, di poter riconfermare tale impostazione.



la veduta paesaggistica in corrispondenza dell'area a verde pubblico, da via Risorgimento

Tuttavia l'analisi dell'osservazione ha consentito di verificare un **errore nella perimetrazione dell'ambito C.5**, che lungo via Piave ha inserito anche la fascia perimetrale destinata a pista ciclopeditone che nel frattempo è già divenuta nella disponibilità del Comune. Fascia che ha una profondità di circa 2,5 m dal limite asfaltato e che è stata computata tra le aree da cedere da parte dell'ambito

Si ritiene pertanto opportuno correggere tale errore ridefinendo il perimetro dell'ambito C.5 in riduzione, estromettendo la fascia lungo via Piave ed eliminando tutte le previsioni di intervento diretto del Comune ipotizzate nella scheda normativa dell'ambito.

Ulteriormente, cogliendo lo spirito dell'osservazione e al fine di alleggerire gli adempimenti connessi all'attuazione dell'ambito, si ritiene:

- di poter proporre lo **stralcio dell'obbligo di realizzare le opere pubbliche sulle aree già nella disponibilità del Comune** (parcheggio lungo via Risorgimento e pista ciclabile lungo via Piave);
- di poter proporre l'**eliminazione della previsione di realizzare parcheggi pubblici lungo la via Piave** (sulle aree di proprietà poste oltre la fascia di 2,5 m lungo via Piave e già nella disponibilità del Comune). **In tal modo i costi di attuazione dell'ambito si riducono sensibilmente.**

In linea generale ne deriva quindi una **ulteriore minor quantità** (rispetto a quanto previsto dalla Variante Generale adottata) **di aree da computare in cessione, per una superficie pari a circa 180 mq.**

In tal modo la configurazione finale dell'ambito prevede una **cessione di aree per dotazioni di servizi pubblici pari a circa 1.470 mq, inferiore di circa 470 mq rispetto a quelli previsti dal PGT vigente.**

In merito alla riduzione dell'indice, si evidenzia che la capacità edificatoria della Variante (935 mq, ora pari a circa 900 mq considerando la riduzione dell'Ambito di cui sopra) rapportata alla superficie fondiaria (circa 3.000 mq) determina un indice fondiario di circa 0,30 mq/mq (ovvero circa 0,9 mc/mq in termini di Volume "virtuale"). L'ulteriore incremento dell'indice determinerebbe, quindi, la realizzazione di tipologie e densità edilizie non coerenti con il contesto in cui si colloca l'ambito, con conseguenti criticità di assetto urbano, di percezione paesistica degli interventi e di relazione con il limitrofo Nucleo di Antica Formazione.

In tal senso, pertanto, non si ritiene di dover accogliere quanto richiesto.

In considerazione del fatto che la correzione del perimetro qui proposta, verso via Piave, partecipa in qualche modo alla riduzione delle dotazioni pubbliche da reperire nell'ambito, l'osservazione si può considerare, anche se solo in via residuale, **parzialmente accolta.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA nel senso sopra espresso

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica del perimetro dell'ambito C.5. ed eliminazione della previsione a parcheggi verso via Piave (tavole C.1.n.)



stralcio tavola C.1.1 del Piano delle regole, adottata e modificata a seguito di controdeduzione all'osservazione.

Modifica conseguente delle altre tavole della variante ove è rappresentato il perimetro dell'ambito C.5.

Modifica della scheda dell'ambito di completamento C.5 nel fascicolo normativo PdR 1.2 – *Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle regole* – con introduzione dello schema grafico modificato, l' adeguamento numerico delle disposizioni ivi contenute, lo stralcio dell'obbligo di realizzare le opere pubbliche sulle aree già nella disponibilità del Comune.

Modifica conseguente e compilativa degli altri elaborati testuali originariamente riferiti all'ambito di completamento C.5.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita al 7° comma art. 48.2 delle NdA del PdR che recita:

Le strutture destinate all'allevamento di animali, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare:

- *non meno di 300 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 m. Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.*
- *metri 100 dal limite delle altre zone a carattere non residenziale previste dal Piano delle Regole;*
- *metri 50 da ogni ambito comunque classificato, per le attività esistenti unicamente a fronte di interventi volti alla riduzione delle emissioni, concordati con ASL e ARPA.*

L'osservazione richiama che nel comparto denominato "Cicognetta" viene svolta oltre all'attività agricola anche attività di maneggio per ricovero cavalli e attività di corsi di equitazione aperti al pubblico.

L'attività è in fase di sviluppo e crescita e richiede l'ampliamento degli spazi di ricovero degli animali.

Un aumento della distanza delle aree residenziali a 300 m renderebbe la proprietà inadeguata alle necessità dell'attività in corso con un grave danno economico sia all'utilizzatore sia al proprietario.

L'osservazione **chiede** pertanto **di ridurre la distanza a 100 m anche dagli ambiti urbanistici residenziali.**

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Il contenuto normativo del 7° comma art. 48.2 delle NdA del PdR è ripreso integralmente dal comma 3 art. 41 delle Norme di Attuazione del PdR vigente.

E' da chiarire che le distanze di "rispetto" definite dal TULPS dovrebbero essere riferite unicamente ad attività di allevamento di animali con carattere "industriale".

Fattispecie assai diversa dall'attività in questione che non costituisce, in primis, attività di allevamento nel senso sopra indicato.

Sul tema sono disponibili anche diverse pronunce giurisprudenziali (tra le altre vedasi TAR Lombardia-Milano, Sez. II, Sentenza 14.12.2011 n. 3167) che in vario modo hanno specificato che le strutture (ad esempio stalle) destinate al ricovero o all'allevamento (non industriale) di equini non sono soggette alle distanze "di rispetto" fissate dal TULPS, per i quali è dovuto solo il rispetto dei requisiti generali di salubrità, disposti dal Codice Civile, nei confronti degli insediamenti residenziali limitrofi.

L'osservazione, tuttavia, solleva un tema che si crede meriti di essere affrontato in modo specifico, anche in considerazione del fatto che le attività esercitate dall'osservante partecipino, ormai, a diffondere un modello sostenibile di fruizione del sistema ambientale, di supporto sia all'attività agricola sia all'attrattività del territorio.

Sul punto, si evidenzia che la formulazione normativa del PDR vigente (art. 41) ripresa integralmente dalla Variante Generale adottata (art. 48.2) può avere profili particolarmente penalizzanti per le attività agricole esercitate in ambiti che negli ultimi decenni hanno conosciuto intensi fenomeni di sviluppo insediativo.

Ciò appare evidente se si considera che l'ultimo regolamento di Igiene in vigore sul territorio comunale (approvato dall'ASL di Como con deliberazione n. 219 del 24 aprile 2008) all'art. 3.10.6 prevedeva quanto segue:

3.10.6

.... omissis....

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

I recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.) almeno m. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

...omissis....

Sul punto, pertanto, si ritiene di poter proporre l'ACCOGLIMENTO di quanto richiesto dall'osservazione, ripristinando all'interno della normativa del PdR la formulazione normativa del RLI della precedente ASL di Como, per Come sopra richiamato. Ciò salva la previsione, presente nella norma adottata e vigente, di deroga a *metri 50 da ogni ambito comunque classificato, per le attività esistenti unicamente a fronte di interventi volti alla riduzione delle emissioni, concordati con ATS e ARPA.*

Si ritiene che quanto sopra possa corrispondere, sostanzialmente, ad un ACCOGLIMENTO dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

ACCOLTA.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica del 7° comma art. 48.2 delle NdA del PdR nel seguente modo:

... omissis.....

~~*Le strutture destinate all'allevamento di animali, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare:*~~

~~*— non meno di 300 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 m. Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.*~~

~~*— metri 100 dal limite delle altre zone a carattere non residenziale previste dal Piano delle Regole;*~~

~~*— metri 50 da ogni ambito comunque classificato, per le attività esistenti unicamente a fronte di interventi volti alla riduzione delle emissioni, concordati con ASL e ARPA.*~~

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicati

all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

Per le attività esistenti, unicamente a fronte di interventi volti alla riduzione delle emissioni, concordati con ATS e ARPA, tale distanza può essere ridotta a 50 metri.

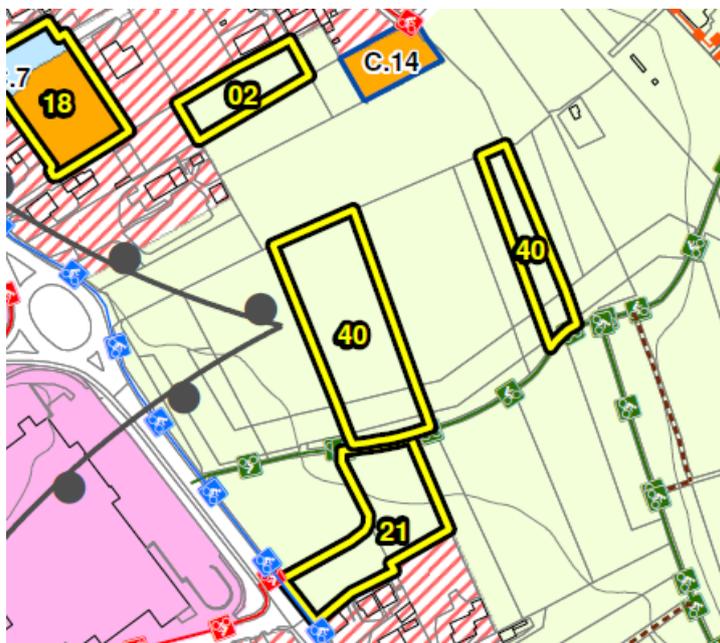
I recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.) almeno m. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

.. omissis.....

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta nel settore sud del tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante Generale come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'**art. 47 e ss delle NdA del PdR**.

L'osservazione chiede che l'area sia classificata come **Ambito di Trasformazione residenziale**.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La richiesta formulata dall'osservazione, così come altre osservazioni di ugual tenore, sottende un **nuovo consumo di suolo rispetto a quello previsto dalla Variante Generale al PGT adottata**.

Essa, pertanto, **non risulta coerente con l'obiettivo di fondo della riduzione del consumo di suolo assunto dalla Variante Generale quale necessario elemento di sostenibilità del piano**, anche in recepimento alle indicazioni della L.r.31/14 e dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla stessa l.r. 31/14 (nel seguito citata anche con l'acronimo PTR 31/14).

Si ritiene di dover riconfermare, anche in sede di controdeduzione alle osservazioni, l'obiettivo di fondo assunto dalla Variante Generale al PGT in merito alla riduzione del Consumo di Suolo, con conseguente proposta di **NON accoglimento** della richiesta.

Peraltro, l'accoglimento di tale tipologia di osservazioni, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe nell'insieme la necessità di effettuare una nuova Valutazione Ambientale Strategica nonchè di sottoporre nuovamente la Variante Generale del PGT al parere provinciale di compatibilità al PTCP e ai criteri del PTR 31/14 nonchè al parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale.

Condizione, questa, che imporrebbe la **ripubblicazione della Variante Generale al PGT ai fini della VAS nonchè la sua riadozione in Consiglio Comunale**.

Anche dal punto di vista formale, pertanto, non si ritiene possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di mera rettifica e/o correzioni di errori materiali delle indicazioni cartografiche della Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene, pertanto, che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

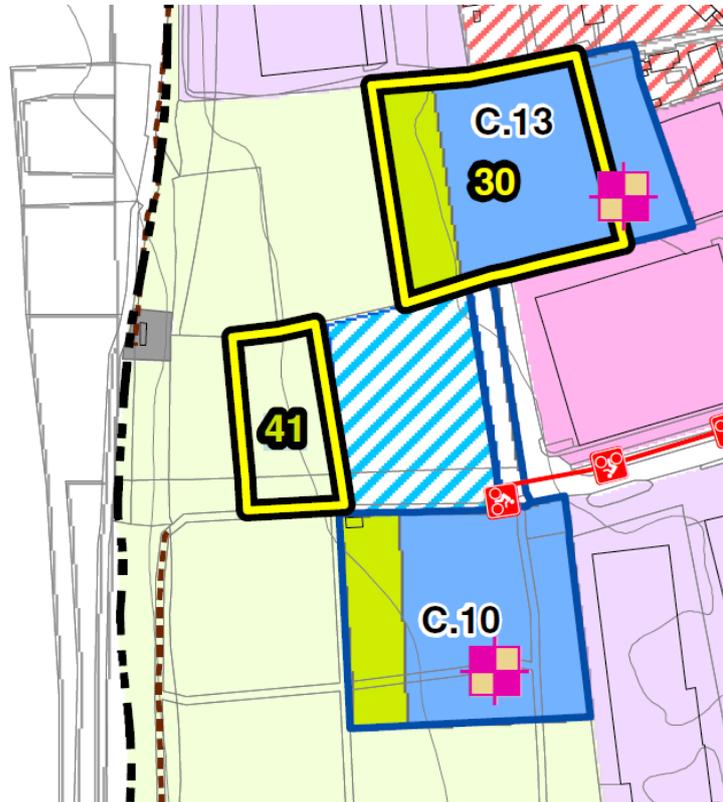
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta nel settore sud del tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante Generale come **Ambiti rurali esterni al parco Regionale delle Groane** normata dall'**art. 47 e ss delle NdA del PdR**.

L'osservazione chiede che l'area sia classificata in zona **"insediamenti commerciali"**.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La richiesta formulata dall'osservazione, così come altre osservazioni di ugual tenore, sottende un **nuovo consumo di suolo rispetto a quello previsto dalla Variante Generale al PGT adottata**.

Essa, pertanto, **non risulta coerente con l'obiettivo di fondo della riduzione del consumo di suolo assunto dalla Variante Generale quale necessario elemento di sostenibilità del piano**, anche in recepimento alle indicazioni della L.r.31/14 e dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla stessa l.r. 31/14 (nel seguito citata anche con l'acronimo PTR 31/14).

Si ritiene di dover riconfermare, anche in sede di controdeduzione alle osservazioni, l'obiettivo di fondo assunto dalla Variante Generale al PGT in merito alla riduzione del Consumo di Suolo, con conseguente proposta di **NON accoglimento** della richiesta.

Peraltro, l'accoglimento di tale tipologia di osservazioni, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe nell'insieme la necessità di effettuare una nuova Valutazione Ambientale Strategica nonchè di sottoporre nuovamente la Variante Generale del PGT al parere provinciale di compatibilità al PTCP e ai criteri del PTR 31/14 nonchè al parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale.

Condizione, questa, che imporrebbe la **ripubblicazione della Variante Generale al PGT ai fini della VAS nonchè la sua riadozione in Consiglio Comunale.**

Anche dal punto di vista formale, pertanto, non si ritiene possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di mera rettifica e/o correzioni di errori materiali delle indicazioni cartografiche della Variante Generale adottata.

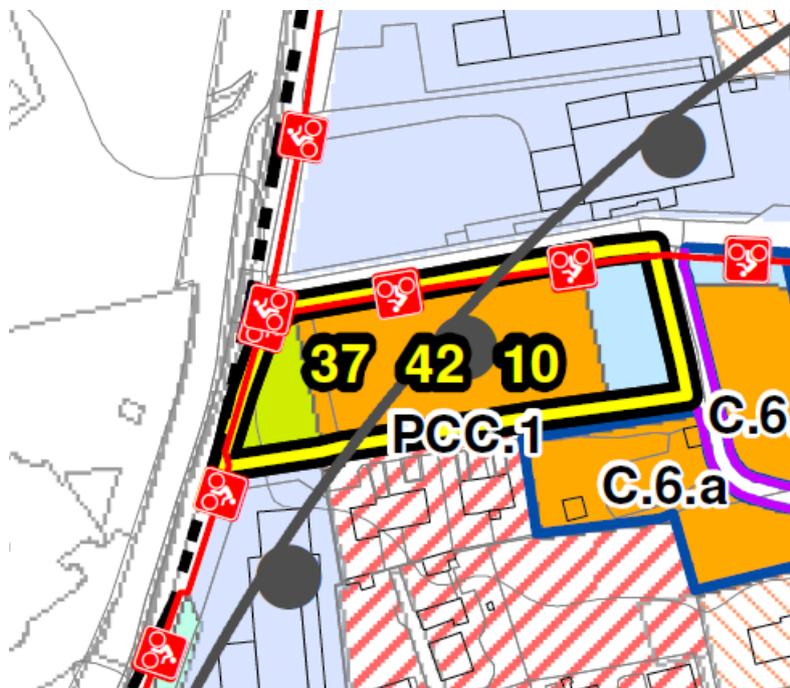
Per quanto su esposto si ritiene, pertanto, che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, come le osservazioni n.10 e 37 (tra loro identiche), è riferita all'ambito di completamento PCC.1.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

Secondo quanto dichiarato dall'osservazione 42 (prot. 11025 del 22/12/2023), i suoi contenuti rettificano quelli delle precedenti osservazioni (10 e 37 – ndr).

L'osservazione richiama le criticità connesse alla previsione della Variante Generale adottata relativamente all'obbligo del 20% della capacità insediativa da destinare a Servizi abitativi sociali (SAS).

In sintesi l'osservazione propone, oltre all'eliminazione della previsione di quote di SAS obbligatorie, i seguenti indici e parametri:

- IT max = 0,25 mq/mq;
- H max 10,00 m;
- SCOP = 40% SF;
- Ve min = 30% di SF.

Secondo l'osservazione, l'attuazione tramite PdC convenzionato dovrà poi prevedere il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità stabilite dal PdS (e con facoltà dell'AC di disporre la monetizzazione) e la realizzazione di una pista ciclopedonale nel tratto di via Isonzo antistante l'Ambito.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si premette che il richiamo, nelle diverse osservazioni presentate, alla mancata attuazione, nel passato, dell'intervento già previsto dal PGT vigente, non deriva da un atteggiamento ostativo dell'Amministrazione Comunale, ma da scelte imprenditoriali autonome in relazione alle diverse condizioni congiunturali registrate negli anni passati.

Peraltro si sottolinea che la quota di servizi abitativi sociali è presente nella strumentazione urbanistica sin dalla Variante al PGT approvata il 01.03.2016, a seguito di verifica di assoggettabilità alla VAS promossa dalla stessa proprietà.

Per altro la quota di servizi abitativi sociali è una finalità da perseguire specificamente richiesta dalla regione in sede di parere di compatibilità al PTR trattato in apposita successiva sezione del presente documento.

A valle di questi richiami e considerando il contesto in cui si colloca l'ambito (periurbano), la necessità di articolare un minimo di dotazioni pubbliche e di qualità edilizia (in termini di corretto inserimento paesaggistico) nonché di dotare la viabilità antistante di elementi di fruizione per la mobilità dolce, si ritiene di poter confermare come corretta l'impostazione della variante generale adottata.

In tal senso, pertanto, si ritiene di poter proporre il non accoglimento dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA

1.2. RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Per quanto esposto nel precedente capitolo, può essere così riepilogato il quadro delle proposte di determinazione qui formulate:

- **3** osservazione **accolte**;
- **7** osservazioni **parzialmente accolte**;
- **31** osservazioni **non accolte**;
- **1** presa d'atto.

n° oss.	n° prot.	data prot.	Soggetto	PROPOSTA DI DETERMINAZIONE
1	7894	21.09.2023	CATTANEO PIERANTONIO	ACCOLTA
2	7934	21.09.2023	CAPITANI NADIA, CAPITANI ROBERTA	NON ACCOLTA
3	8120	28.09.2023	SIVIERO FEDERICA	NON ACCOLTA
4	8422	06.10.2023	CORTINOVIS LUCIANO, CORTINOVIS ALDINO, CRUSCO MARIA, SIBIO MARIA CONCETTA, FELIZIETTI MARIA, eredi di Cortinovis Giuseppe: FELIZIETTI MARIA, CORTINOVIS FABRIZIO, CORTINOVIS MIRKO, CORTINOVIS CRISTIAN, CORTINOVIS ANGELA, CORTINOVIS DANIELA, CORTINOVIS LAURA, CORTINOVIS ORIETTA, CORTINOVIS PATRIZIA, FRIGERIO ROSANELLA:	PARZIALMENTE ACCOLTA
5	8487	10.10.2023	GRECO LUCIANA, GRECO MARIO	NON ACCOLTA
6	8535	11.10.2023	MINOTTI LORENA, MINOTTI ANNA	PARZIALMENTE ACCOLTA
7	8585	12.10.2023	RIPAMONTI MORENO	ACCOLTA
8	8625	13.10.2023	BALESTRINI ADRIANA, FIGINI MARINO	NON ACCOLTA
9	8681	16.10.2023	CAPPELLETTI FABIO, CAPPELLETTI TIZIANO, MAGGIONI FEDERICO	NON ACCOLTA
10	8683	16.10.2023	SOC. COSTRUIRE VILLE SRL, T&CINVESTIMENTI SRL	NON ACCOLTA
11	8684	16.10.2023	VIGANO' EMANUELE, VIGANO' LUIGI	NON ACCOLTA
12	8685	16.10.2023	DIODATO ANTONIO	NON ACCOLTA
13	8686	16.10.2023	DIODATO RAFFAELE	NON ACCOLTA

n° oss.	n° prot.	data prot.	Soggetto	PROPOSTA DI DETERMINAZIONE
14	8687	16.10.2023	CASAROTTI ROMANO, SANTARPIA ANNUNZIATA	NON ACCOLTA
15	8688	16.10.2023	PACUBI MIRIAM	NON ACCOLTA
16	8689	16.10.2023	CHIOLERIO GERMANO, CAIROLI ROSELLA	NON ACCOLTA
17	8690	16.10.2023	CASILLO VINCENZO	NON ACCOLTA
18	8691	16.10.2023	SESANA PIERINA	NON ACCOLTA
19	8692	16.10.2023	GUSATTO ELIO, GUSATTO IVO	NON ACCOLTA
20	8695	16.10.2023	LA FATTORIA DEI SOGNI di TERRAGNI ROBERTA, BUGGIO GIANLUCA	NON ACCOLTA
21	8697	16.10.2023	AMADEO MARIA LUISA, RUMI GIANLUCA, CATTANEO PAOLO, SOC. S.I.L.C.A. SPA	NON ACCOLTA
22	8724	16.10.2023	FIGINI MARINO	PRESA D'ATTO
23	8749	17.10.2023	BERNASCONI ANDREA	PARZIALMENTE ACCOLTA
24	8754	17.10.2023	CATTANEO ALESSANDRO	NON ACCOLTA
25	8755	17.10.2023	BENZONI GIOVANNI	NON ACCOLTA
26	8756	17.10.2023	BENZONI GIOVANNI	NON ACCOLTA
27	8757	17.10.2023	EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, EUSTACCHIONI GIANFRANCO, VERGA MARIA ANTONIA	NON ACCOLTA
28	8758	17.10.2023	O.M.G.E. SPA	NON ACCOLTA
29	8759	17.10.2023	EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, VERGA MARIA ANTONIA	PARZIALMENTE ACCOLTA
30	8760	17.10.2023	EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, VERGA MARIA ANTONIA	NON ACCOLTA
31	8761	17.10.2023	O.M.G.E. SPA, EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, EUSTACCHIONI GIANFRANCO, VERGA MARIA ANTONIA	NON ACCOLTA

n° oss.	n° prot.	data prot.	Soggetto	PROPOSTA DI DETERMINAZIONE
32	8762	17.10.2023	O.M.G.E. SPA	NON ACCOLTA
33	8763	17.10.2023	EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, VERGA MARIA ANTONIA	NON ACCOLTA
34	8764	17.10.2023	EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, EUSTACCHIONI GIANFRANCO, VERGA MARIA ANTONIA	PARZIALMENTE ACCOLTA
35	8765	17.10.2023	EUSTACCHIONI LUCA, EUSTACCHIONI ANDREA, EUSTACCHIONI GIANFRANCO, VERGA MARIA ANTONIA	NON ACCOLTA
36	8766	17.10.2023	ORSOLA ROBERTO	PARZIALMENTE ACCOLTA
37	8767	17.10.2023	SOC. COSTRUIRE VILLE SRL, T&CINVESTIMENTI SRL	NON ACCOLTA
38	8768	17.10.2023	AMADEO ROSA	PARZIALMENTE ACCOLTA
OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO I TERMINI				
39	9184	27.10.2023	ARCH. GIORGIO VERONELLI - TROMBETTA GIUSEPPE CARLO	ACCOLTA
40	10079	24.11.2023	CAPITANI LINO	NON ACCOLTA
41	10080	24.11.2023	CAPITANI LINO	NON ACCOLTA
42	11025	22.12.2023	SOC. COSTRUIRE VILLE SRL, T&CINVESTIMENTI SRL	NON ACCOLTA

1.3.1 – OSSERVAZIONE ARPA – PROT. N. 10213 DEL 07/10/2023

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione ARPA da atto che le osservazioni di ARPA rese in sede di 2^a conferenza di VAS sono state controdedotte puntualmente e sulla base delle valutazioni demandate dal Parere dell'Autorità Procedente.

ARPA ritiene comunque **sovradimensionata la capacità insediativa residenziale teorica generata dalla variante** (590 nuovi abitanti), sebbene ridimensionata rispetto a quella del vigente PGT, in quanto comunque sovradimensionata rispetto alle stime CRESME più ottimistiche. Pertanto il parere ritiene *opportuno privilegiare l'attuazione degli ambiti che perseguono politiche di riuso, recupero e rigenerazione, alla luce dei contenuti e degli adempimenti previsti dalla L.r. n. 18 del 26/11/2019, evitando di consumare suolo libero (Aree agricole o d'interesse ecologico paesaggistico, elementi della RER e della REP), anche se interno al Tessuto urbano consolidato. Come fissato dall'art.5, comma 4 della L.r. 28 novembre 2014, n. 31, si demanda alla Provincia di Como la verifica, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della L.r. 12/2005, del corretto recepimento degli indirizzi del PTR in relazione alla stima dei fabbisogni e al consumo di suolo, sia in rapporto agli aspetti quantitativi che in rapporto agli aspetti qualitativi dei suoli, secondo quanto stabilito dai Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo dell'Integrazione al PTR*

L'osservazione da poi atto degli adempimenti in materia di componente geologica, adeguamento al PGRA, predisposizione del documento del rischio idraulico (in corso) e altri adempimenti a corredo della Variante al PGT.

Argomentano in merito ai temi dell'inquinamento elettromagnetico, l'osservazione chiede nuovamente di inserire nella Carta dei vincoli territoriali la posizione della Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e/o impianti Radio/TV presenti sul territorio comunale.

Per quanto riguarda il Piano di monitoraggio, l'osservazione evidenzia che ... *La Relazione del quadro ricognitivo effettua una puntuale e dettagliata disamina in merito allo stato di attuazione degli ambiti del vigente PGT, non dà però riscontro del Piano di Monitoraggio Ambientale, che dovrebbe essere periodicamente implementato e reso pubblico.*

Al fine di agevolare il Piano di monitoraggio del Comune l'osservazione elenca poi una serie di contributi o ausili informatici utili allo scopo, auspicando che l'Amministrazione possa avvalersi di tali strumenti tecnico-normativi per la tutela e valorizzazione del territorio comunale, nella sua valenza paesaggistica e ambientale.

Non sono formulate esplicite richieste di modifica o integrazione della Variante

ANALISI DEI CONTENUTI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Relativamente alla considerazione di ARPA sulla possibilità di poter procedere ad ulteriore riduzione della capacità insediativa si evidenzia che la Variante al PGT è stata sottoposta, dopo l'adozione, sia al parere provinciale di compatibilità con il PTCP nonchè di verifica della corretta applicazione dei criteri del PTR alla l.r. 31/14, nonchè al parere regionale di compatibilità con il PTR.

In quelle sedi la provincia di Como, ente titolato alla verifica del corretto recepimento della l.r. 31/14, non ha espresso nessuna particolare criticità, dando invece atto che la riduzione del Consumo di suolo è andata ben oltre la soglia di riduzione richiesta dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14. Il parere regionale, sul tema, ha solo posto un tema di possibile traslazione di alcuni ambiti di completamento del PdR all'interno di ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Per quanto sopra è evidente come **le considerazioni di ARPA devono essere intese come considerazioni di principio**, formulate senza una particolare considerazione di quanto effettuato nel merito dalla Variante, che ha risposto al tema della riduzione del Consumo di Suolo in termini evidentemente virtuosi e con quantità decisamente sovrabbondanti rispetto alla norma regionale.

Oltremodo **il richiamo del rispetto delle aree ricadenti in REP appare fuori luogo**, in quanto non solo la Variante non ha consumato aree appartenenti alla REP, ma ha anche restituito alla stessa importanti quantità di aree (come si evince dalle verifiche condotte in merito all'art. 38 del PTCP e validate dalla Provincia).

Dato che **ARPA non è ente titolato** (dalla l.r. 12/05) a verificare il corretto recepimento dei Criteri di riduzione del Consumo di suolo ai sensi del PTR 31/14 (come riconosciuto implicitamente dallo stesso parere), a prescindere da ogni altra considerazione **non è possibile prendere in considerazione in questa fase** di controdeduzione alle osservazioni tali considerazioni. **Fermo restando che le considerazioni di ARPA al riguardo appaiono, come detto, affermazioni puramente di principio.**

Riconfermando quanto già controdedotto in sede di parere motivato della 2^a conferenza di VAS, si ritiene che quanto richiamato in tema di Piano per la localizzazione di sistemi radiotrasmettenti non sia tema pertinente alla sfera di influenza del PGT e peraltro riferito ad un quadro localizzativo in continua evoluzione, a prescindere da quanto eventualmente indicato dal PGT.

Anche in considerazione dell'assenza di indicazioni dal carattere prescrittivo o comunque di indicazioni che chiedano la modifica "sostenibile" degli atti della Variante Generale adottata, si ritiene che si possa **prendere atto di quanto argomentato da ARPA senza dover introdurre alcuna modifica agli elaborati della Variante Generale adottata.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PRESA D'ATTO, senza alcuna modifica degli atti della Variante Generale adottata.

2. CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AI PARERI PERVENUTI.

A seguito dell'adozione della Variante sono pervenuti:

- il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Regionale (PTR) reso ai sensi dall'art.13 comma 8 della LR12/05, approvato con D.G.R. XII / 1407 in data 20/11/2023;
- il parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Como reso ai sensi dall'art.13 comma 5 della LR12/05, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 256 / 2023;
- il parere di compatibilità con il PTC del Parco Regionale delle Groane reso in data 09/02/2024.

2.1 PARERE DELLA REGIONE LOMBARDIA SULLA COMPATIBILITÀ CON IL PTR/PTPR – APPROVATO CON DGR XII/1407 DEL 20/11/2023

Il PGT di Vertemate con Minoprio è soggetto alla valutazione di compatibilità con il PTR in quanto interessato dall'**obiettivo prioritario d'interesse regionale** " *Vasche di laminazione del torrente Seveso* " ai sensi del comma 4 art. 20 della l.r. 12/05.

Per gli effetti dell'art. 13, comma 8, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni afferenti all'obiettivo prioritario e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Il parere regionale, poi, estende le proprie valutazioni anche alla Variante Generale nel suo complesso, al fine di verificare la generale coerenza con il PTR.

Deve essere chiarito che il parere assume in sé due distinte nature:

- **prescrittiva**, con **necessità di adeguamento del piano**, laddove nel parere siano effettivamente formulate prescrizioni), per la parte costituente **obiettivo prioritario di interesse regionale** " *Vasche di laminazione del torrente Seveso* " di cui all'**art. 19 del PTPR**;
- di **carattere orientativo** per le parti non attinenti lo specifico obiettivo prioritario. Per tale parte del parere regionale il **Consiglio Comunale è chiamato a determinare in merito**.

Tale condizione è rilevabile anche nelle conclusioni del parere, che distingue gli aspetti prescrittivi relativi all'obiettivo prioritario delle Vasche di Laminazione del Torrente Seveso dalla natura di indirizzo e orientativa delle altre parti del parere.

SINTESI DEI CONTENUTI DEL PARERE REGIONALE

QUADRO GENERALE DI COERENZA DELLA VARIANTE GENERALE RISPETTO AL PTR, ALLA RER E ALLA L.R. 12/05

Come sopra indicato, questa parte del parere, non essendo riferita allo specifico obiettivo prioritario di carattere paesaggistico, assume **carattere orientativo**, sui cui aspetti il Consiglio Comunale è comunque chiamato a determinare.

In via preliminare il parere regionale, richiamando il riconoscimento effettuato dalla Variante di appartenenza del Comune al sistema territoriale pedemontano, riconosce che ***l'insieme delle azioni***

previste dallo strumento adottato risultano **coerenti con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale**, con particolare riferimento a quelli relativi al Sistema Territoriale in cui l'Ente si è riconosciuto.

In parere **invita** comunque ad **approfondire l'analisi di coerenza con gli obiettivi del PTR** per il sistema territoriale pedemontano, mediante riferimenti puntuali alle azioni presenti nei 3 atti costituenti il PGT adottato, così da coglierne pienamente gli elementi di coerenza, e di eventuale motivato disallineamento, con gli obiettivi e indirizzi di PTR pertinenti. Il parere si riferisce in particolare ai seguenti obiettivi del PTR:

- obiettivo ST3.1 "Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)" da perseguire, in particolare creando/prevedendo un sistema di aree naturali e di connessione verde;
- l'obiettivo "Uso del suolo" da perseguire, in particolare:
 - *coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;*
 - *Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;*
 - *limitare l'espansione urbana e tutelando e conservando il suolo agricolo.*

Il parere segnala poi, quali ulteriori riferimenti di coerenza con il Piano regionale, gli orientamenti, le misure e le azioni per la pianificazione locale proposti al punto 1.5.7 bis "**Pianificazione urbana e politiche per l'abitare sociale**" del Documento di Piano del PTR , quale utile azione a riscontro alle dinamiche demografiche documentate, *da recepire – **valuti l'Ente in assenza di altri interventi già previsti** - prioritariamente nel Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione o Ambiti di Rigenerazione) ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. c), della l.r. 12/2005.*

Con riferimento specifico al **Documento di Piano** il parere **invita** il Comune a *prendere in considerazione le seguenti osservazioni, **da assumersi da assumersi a titolo di indirizzo e contributo:***

- 1) al fine di *completare il set informativo adottato*, il parere invita a ... *completare il quadro conoscitivo proposto, secondo le indicazioni di cui alle "Modalità per la pianificazione comunale" approvate con DGR 1681 del 29/12/2005, mediante la **restituzione analitica delle criticità ambientali e territoriali** eventualmente presenti (es. aree dismesse, tessuti edilizi degradati/sottoutilizzati, ambiti naturali oggetto di eccessiva pressione antropica, ecc.) e le potenzialità del territorio in esame.*
- 2) in ordine al **dimensionamento del Piano** il parere **invita** l'Amministrazione comunale a *completare la stima delle disponibilità di sviluppo in base alle effettive potenzialità edificatorie generate dal PGT adottato, considerando anche **i lotti liberi interni al TUC, gli indici premiali e le eventuali potenzialità** di recupero nel tessuto edilizio esistente a partire dai "**Tessuti produttivi riconvertibili**". Una corretta restituzione dell'offerta insediativa è infatti strumento necessario per riscontrare i fabbisogni insediativi in coerenza con le finalità della l.r. 31/20144 e, quindi, con l'obiettivo "Uso del suolo" del Sistema territoriale Pedemontano, oltre che con i contenuti dell'integrazione al PTR ai sensi della stessa l.r. n. 31/20145.*
- 3) per valorizzare ulteriormente il ruolo di strumento di pianificazione strategica che il DdP ricopre nel processo di piano delineato dalla l.r. 12/2005, il parere propone che l'Amministrazione Comunale **valuti di collocare nel DdP** anche le **significative previsioni di espansione/completamento afferenti al PdR**..... *Sarebbe infatti auspicabile ricondurre all'interno del DdP almeno quei "lotti di completamento" che per continuità configurano una potenziale direttrice di nuovo sviluppo urbano (con particolare riferimento al "sistema" composto lungo via Piave/Isonzo dai PCC.1, C.6.a/b/c e C.5, da coerenzare con le previsioni del lotto da conservare PL.1), disciplinandoli come Ambito di Trasformazione da attuare, eventualmente, per lotti. La scelta fornirà al Comune uno strumento per*

*programmare in modo più efficace interventi di sviluppo e misure utili alla Rete Verde Comunale ed al sistema dei servizi, più facilmente adattabili ai fabbisogni insediativi del territorio **non avendo il DdP effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ai sensi dell'art. 8, c. 3 della l.r. 12/2005.***

- 4) rispetto agli **Ambiti di Rigenerazione**, il parere invita .. a considerare tra le soluzioni urbanistiche ammissibili, là dove ritenute opportune, anche misure complementari o alternative alla completa ristrutturazione urbanistica, proponendo, ad esempio, linee di azione sul tema del "riciclo urbano" per il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente oggi sottoutilizzato/inutilizzato, integrandovi gli incentivi previsti dall'art. 15 del PdR adottato anche associandovi gli altri obiettivi qualitativi proposti dal quadro normativo regionale (art. 11, c. 5 e art. 42, c. 2-quinquies della l.r. 12/2005 e DGR n. 350810 e 3509, entrambe del 05/08/2020). Con riferimento invece alla scelta di ricondurre gli AdR al Piano delle Regole, si ricorda che, qualora specifiche varianti operino andando a **modificare i relativi criteri riportati nel Documento di Piano, queste saranno comunque da considerarsi come varianti al Documento di Piano.**
- 5) per.. *massimizzare l'efficienza delle trasformazioni territoriali ..* degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione (ma valide anche per gli ambiti di completamento del PdR) il parere richiama gli indirizzi proposti nella DGR 999 del 27/12/2010 **finalizzati a perseguire l'efficienza delle trasformazioni territoriali**, auspicando che *possano essere recepiti nelle relative previsioni di dettaglio, anche mediante opportune proposte organiche da sviluppare, ad esempio, per settori urbani:*
- nelle trasformazioni riservare *una quota di volumetria da destinare ad housing sociale - in coerenza con il punto 1.5.7. bis del Documento di Piano del PTR, già richiamato;*
 - orientare negli interventi ... *la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza (questo valido soprattutto per i lotti di completamento del PdR PCC.1, C.6.a/b/c e C.5, il lotto da conservare PL.1, i lotti produttivi C.10 e C.13 e C. 11 con C.13).*

Con riferimento al **Piano delle Regole** ed in particolare alle Norme di Attuazione, per migliorarne la coerenza con il quadro normativo regionale, il parere ricorda, in materia di cambio di destinazione degli edifici agricoli dismessi (per i quali, ai sensi dell'art. 52.3 delle NdA del PdR adottato, è ammesso, per i soli dismessi da oltre tre anni) **che l'art. 10, comma 4, lett. a), punto 3 della l.r. n. 12/2005 prescrive l'individuazione puntuale di tali edifici**, meglio mediante riscontro cartografico, e solo a questi associare usi non agricoli. In materia si richiama poi quanto previsto dall'**art. 40 ter** della stessa l.r. 12/2005.

In riferimento alla **Rete Ecologica Regionale**, richiamando che Vertemate con Minoprio è collocato nel disegno di RER all'interno dell'ambito dei "**Laghi Briantei**" di cui alla **scheda n. 50** della RER, che indica l'assunzione di **misure finalizzate a favorire negli ambiti urbanizzati/da urbanizzare interventi di deframmentazione e di conservazione della connessione ecologica** il parere regionale invita quindi l a introdurre anche nelle **schede di dettaglio dei lotti di completamento del Piano delle Regole specifiche misure di mitigazione** degli interventi in coerenza con gli obiettivi indicati nella stessa scheda della RER, soprattutto con riferimento a lotti collocati non in continuità con i margini urbani esistenti (si veda a titolo di esempio i lotti residenziali **C.1 e C.2, C. 4 e C. 14** e i lotti produttivi **C.10 e C.15**).

Il parere consiglia anche, **per quanto ritenuto opportuno, di completare la rete del verde urbano prevedendo misure di connessione fra le aree pubbliche previste negli Ambiti di trasformazione, gli Ambiti di rigenerazione e i lotti di completamento (per quest'ultimo si veda soprattutto l'asse di via Piave/Isonzo), e di loro potenziamento sia dal punto di vista fruitivo che ambientale, valorizzandone anche il ruolo di stepping stones di livello locale – già riconosciuto dallo stesso Piano all'area originariamente destinata ad ospitare il PL1.** Sul tema il parere propone alcune delle misure riportate nella DGR 999 del 2010 potrebbero essere utilizzate nel completamento della REC/Rete verde comunale:

- *prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;*
- **interconnettere aree libere**, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde anche in ambito urbano.

In riferimento al Piano dei Servizi, con particolare attenzione alla definizione delle necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, richiama la necessità di quantificarne i costi, precisando le relative modalità di intervento sia in riferimento ai servizi esistenti sia alle previsioni di sviluppo e riqualificazione. Ciò soprattutto con riferimento alle previsioni di nuovi servizi pubblici introdotte con il Piano adottato. Sul punto il parere segnala ... *l'opportunità che il Comune consideri nelle proprie scelte urbanistiche anche gli incentivi di cui alla DGR 3509 del 05/08/2020, così da utilizzarli per l'implementazione degli interventi sopra indicati.*

VERIFICA DEI CONTENUTI RELATIVI ALL'OBIETTIVO PRIORITARIO DI INTERESSE REGIONALE "VASCHE DI LAMINAZIONE DEL TORRENTE SEVESO" AI SENSI DELL'ART. 20 C. 5, LR. 12/2005 (NOTA PROT. Z1.2023.0044808 DEL 08/11/2023)

Questa parte del parere è quella che assume **carattere prescrittivo, le cui condizioni devono essere recepite in sede di approvazione finale del piano.**

Si antepone che per la parte urbanistica della Variante **il parere**, in merito all'**obiettivo prioritario di interesse regionale non detta alcuna prescrizione di adeguamento.**

Il parere evidenzia comunque che, con riferimento all'obiettivo prioritario di interesse regionale "Vasche di laminazione del torrente Seveso", la tavola di disciplina del suolo del PdR (Tav. C1_0) e quella delle Previsioni di piano del DdP (Tav. A3_1), tale obiettivo è individuato con riferimento all'art. 20, c.4 della l.r. 12/2005, mentre il riferimento corretto dovrebbe essere il comma 5 dello stesso art.20, costituendo la previsione individuata dal PTR ***disciplina del territorio immediatamente vigente e opera, per ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo della proprietà.***

Il Parere espresso dalla U.O. Difesa del Suolo e Gestione Attività Commissariali in merito alla previsione costituente obiettivo prioritario del PTR ai sensi dell'art. 20 c. 5, l.r. 12/2005 (nota prot. Z1.2023.0044808 del 08/11/2023) richiama che *il territorio comunale di Vertemate con Minoprio è interessato dalla realizzazione dell'intervento "Laminazioni del fiume Seveso in aree esondabili" inserito nel Piano Territoriale Regionale (PTR) tra le infrastrutture prioritarie per la difesa del suolo e al quale è associato un vincolo conformativo sul territorio.*

Inoltre..... *dall'esame degli elaborati si evince che la previsione sopracitata è stata **correttamente recepita nello strumento urbanistico, con l'esclusione della componente geologica.***

Il parere della UO Difesa del suolo evidenzia che la variante ... ***non ha modificato gli elaborati della componente geologica vigente, che risale agli anni 2008-2010.*** *Include tuttavia alcuni elaborati relativi all'"Adeguamento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel bacino del Fiume Po", ed in particolare una breve relazione e due tavole, contenenti rispettivamente la delimitazione delle **aree allagabili** (Tav. 1 Pericolosità idraulica) e la **classificazione del rischio** entro le medesime (Tavola 2 – Rischio Idraulico) così come riportate nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) vigenti. Le delimitazioni di cui sopra vengono anche riportate in una tavola specifica (A2_4_2_Vincoli_rischio_pericolosità) del Documento di piano.*

Il parere di settore rileva che i contenuti della componente geologica, sul merito, non sono sufficienti, per le motivazioni di seguito elencate:

- **non seguono le indicazioni** specifiche riportate nella **d.g.r. 6738/2017** e non tengono conto delle fasce fluviali vigenti, sia in termini di delimitazioni sia in termini di normativa associata. **È necessario integrare la componente geologica del PGT redigendo la carta PAI-PGRA in aggiornamento della vigente carta PAI, aggiornando la carta di fattibilità geologica e le norme geologiche di piano;**
- **non è stata svolta la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio**, in conformità a quanto previsto nella d.g.r. 6738/2017 all'interno delle aree R4 del PGRA;
- **devono essere eliminate le aree in dissesto idraulico (Ee, Eb, Em)** contenute nella carta PAI vigente (e confluite nelle mappe PGRA – ambito RSCM) e **sovrapposte alla delimitazione delle aree allagabili** contenuta nelle mappe PGRA – ambito RP) come richiesto nella d.g.r. 6738/2017;
- **non sono state individuate, nella componente geologica, le aree destinate alla realizzazione dell'infrastruttura prioritaria** per la difesa del suolo, che dovranno anche essere inserite in classe 4 di fattibilità geologica;
- **in generale la componente geologica, risalente agli anni 2008-2010 necessita di un aggiornamento complessivo di vari elaborati** (Cartografia di analisi, Carta di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica, norme geologiche, carta PAI-PGRA, relazione tecnica), che tenga conto dei nuovi dati e studi di riferimento disponibili (cfr. Allegato 1 alla d.g.r. 2616/2011 così come aggiornato con d.g.r. 6702 del 18 luglio 2022) e dei contenuti della pianificazione di bacino sopraindicati.

In merito alla dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla d.g.r. 6314/2022) il parere ritiene .. *che debba essere integrata e completata, come richiesto, dalla firma dell'estensore o del responsabile del Comune e dagli allegati 2 e 3.*

Il parere rileva, che le previsioni urbanistiche oggetto della presente variante al P.G.T. non interferiscono con la previsione delle aree di laminazione sopracitate e con le fasce fluviali e le aree allagabili individuate nel PAI e nel PGRA. Prende inoltre atto, inoltre, della predisposizione da parte del Comune dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 14 del r.r. 7/2017 inerente i principi di invarianza idraulica e idrologica.

CONCLUSIONI

In relazione all'**obiettivo prioritario d'interesse regionale "Vasche di laminazione del torrente Seveso"**, emerge tra il PTR e il PGT **una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente parere**, tra le quali si evidenzia la necessità di **aggiornare l'integrazione alla componente geologica adottata.**

In relazione a quanto sopra e agli **adempimenti connessi all'adeguamento al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14** il parere richiama **l'attenzione a quanto disciplinato dall'art. 13, comma 11, lettere a) e b), L.R. 12/2005**, in relazione alle verifiche degli uffici cui è subordinata la **pubblicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del PGT e di conseguenza della sua efficacia.**

In merito alla corrispondenza delle azioni e delle misure previste dal PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, il parere richiama gli **orientamenti e gli indirizzi** forniti per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano regionale.

Il parere ricorda che ... *per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato **recepando le prescrizioni afferenti all'obiettivo prioritario** sopracitato e assumendo le **definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo** espresse nel presente parere.*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DEL PARERE REGIONALE.

TEMI RELATIVI ALL'OBIETTIVO PRIORITARIO DI INTERESSE REGIONALE "VASCHE DI LAMINAZIONE DEL TORRENTE SEVESO" AI SENSI DELL'ART. 20 C. 5, LR. 12/2005 (NOTA PROT. Z1.2023.0044808 DEL 08/11/2023)

In via preliminare, le legende delle tavole C1.n e Tav. A3.1 della Variante urbanistica relative alle vasche di laminazione del torrente Seveso devono essere corrette, sostituendo il riferimento al comma 4 art. 20 della l.r. 12/05 con il riferimento al comma 5 dello stesso articolo.

Quanto invece prescritto dalla Regione in merito alla componente geologica **deve obbligatoriamente essere recepito in caso approvazione della Variante in adeguamento alla l.r. 31/14.**

Nel caso in cui si procedesse all'approvazione della **Variante unicamente a Bilancio Ecologico del Suolo inferiore a zero**, ai sensi del comma 4 art.5 l.r. 31/14, si potrà procedere all'**adeguamento della componente geologica del PGT anche in un momento successivo**.

QUADRO GENERALE DI COERENZA DEL DDP CON L'ART. 8 L.R. 12/05 E CON IL QUADRO DELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE

Si ritiene di dover **recepire l'invito regionale** di completare l'**analisi di coerenza con il PTR**, rispetto all'obiettivo **ST3.1** del sistema pedemontano, all'obiettivo dell'"**uso del suolo**" nonchè in riferimento alle azioni per la pianificazione locale proposti dal punto **1.5.7.bis**. integrando opportunamente il capitolo 8.1 della Relazione del quadro progettuale del Documento di Piano.

Per quanto riguarda gli indirizzi relativi al Documento di Piano:

- 1) **si ritiene di non dover integrare** ex post le letture interpretative della Variante sulle **criticità/opportunità** presenti, in quanto l'apparato interpretativo proposto dalla relazione del quadro progettuale del DdP consente già di cogliere tali elementi, pur se non declinati in modo letterale come da richiesta regionale. Del resto l'integrazione ex post di tali indicazioni ricognitive non potrebbe, in questa fase di approvazione, comportare la modifica di alcuna parte della Variante;
- 2) **in ordine al dimensionamento del Piano** si segnala che, come si evince dalla Carta del Consumo di suolo della Variante, **non sono presenti nel tessuto urbano consolidato porosità che possano determinare** (attraverso una loro eventuale autonoma capacità edificatoria) **uno scostamento significativo della capacità insediativa stimata**. Anche laddove episodicamente presenti tali porosità potranno assolvere, al più, a domande locali o a esigenze familiari che non incidono sul reale dimensionamento del piano.

Peraltro non può essere sottaciuto quanto già argomentato nella Relazione del DdP (DP 2.0) in merito al carattere di mera "stima" della capacità insediativa, stante l'impossibilità di quantificare analiticamente specifici aspetti della domanda insediativa che erodono, di fatto la reale offerta residenziale del piano. Più precisamente la Relazione del DdP richiama sinteticamente le componenti che pur incidendo sulla domanda residenziale non possono, generalmente, essere analiticamente quantificati, quali: le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, ormai

ampiamente diffuso per effetto di una serie di attività economiche individuali o comunque polverizzate;

- la domanda fisiologica connessa alla relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente;
- le quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato (tipicamente ricomprese almeno tra il 2% e il 3% del patrimonio edilizio complessivo);
- la domanda di seconde case riferibili alla domanda turistica, riconoscendo un qualche ruolo ad una domanda turistica "slow" di seconde case della montagna;
- la domanda espressa dalla popolazione potenzialmente proveniente dall'esterno (city user) non analiticamente preventivabile.

Anche a fronte di tali considerazioni appare evidente che **la capacità insediativa è plausibilmente sovrastimata pur non considerando le eventuali e sporadiche porosità non considerate.**

Ulteriormente **non si ritiene** di dover modificare la stima della **capacità insediativa** in riferimento alle **premierità** previste dal comma 5 art. 11 l.r. 12/05 (+ 20%, in deroga al PGT, per il patrimonio edilizio esistente). Ciò per due motivi:

- **in primo luogo** perché le premierità di legge sono destinate a incentivare la trasformazione di edifici esistenti verso maggiori gradi di sostenibilità ed efficienza energetica. In questi casi i nuovi volumi e le nuove SL saranno perlopiù destinate ad assorbire l'alta incidenza dimensionale degli impianti tecnologici sottesi (ad esempio fotovoltaico, pompe di calore, accumulo di acqua calda sanitaria, ecc...) senza produrre un effettivo incremento della capacità insediativa;
- **in secondo luogo** perché tali interventi avranno, ragionevolmente, carattere episodico e perlopiù utile a soddisfare le esigenze di singoli nuclei familiari, senza perciò determinare un reale incremento dell'offerta insediativa.

Allo stesso modo si ritiene **improprio** considerare gli apporti dei **"Tessuti produttivi riconvertibili"** individuati dalla variante. Tali ambiti, infatti, non sono né dismessi né sottoutilizzati ma attualmente occupati da attività produttive che, plausibilmente, proseguiranno nella loro attività per diverso tempo. Essi sono stati individuati solo perché collocati in contesti che possono determinare un rapporto critico con il tessuto urbano circostante. Tuttavia il piano non impedisce il proseguimento delle attività in essere, ma propone alle proprietà usi diversi che potrebbero sostenere, in un arco temporale medio lungo, qualche trasformazione "più compatibile". **Tali ambiti, pertanto, non costituiscono un'offerta disponibile** ma solo una visione di futuro assetto del territorio "augurabile".

Si evidenzia che il considerare come realistica ed effettiva ogni capacità teorica della Variante (ad esempio l'incremento del 20% di tutto il patrimonio esistente) riporterebbe la pianificazione urbanistica alla visione "contabilistica" degli anni '70, in cui il computo di ogni teorico apporto insediativo (anche quelli ragionevolmente improbabili) ha determinato una grande sovrastima sia della popolazione insediabile sia conseguente esplosione del fabbisogno teorico di aree per servizi pubblici. Esito che non si ritiene di dover replicare nell'attuale fase di pianificazione urbanistica.

Per quanto sopra, pertanto, **si ritiene che la stima della capacità insediativa della Variante al PGT sia corretta e realistica** che **non occorra procedere ad una sua modifica** o integrazione;

- 3) **si prende atto** di quanto proposto dalla Regione in merito al trasferimento delle previsioni più significative del Piano delle Regole all'interno del Documento di Piano quali ambiti di Trasformazione. Prescindendo dal merito della proposta regionale, che innegabilmente potrebbe anche trovare elementi di condivisione, non si ritiene di poter introdurre tale modifica in questa fase procedurale (controdeduzione delle osservazioni e approvazione finale della Variante). Come ricordato anche dal parere regionale, tale modifica inciderebbe significativamente sul regime giuridico dei suoli. Una

siffatta modifica introdotta in questa fase lederebbe il principio di base dell'intera procedura, perché introdurrebbe modifiche sensibili di struttura del piano e della proprietà per i quali proprietari non potrebbero presentare osservazioni.

- 4) in merito alla richiesta di **modifica delle schede degli Ambiti di Rigenerazione**, salvo quanto sopra ricordato in merito alla garanzia di osservazione da parte dei proprietari, si ritiene che la Variante abbia introdotto strumentazioni coerenti con la visione dell'Amministrazione Comunale e che tale visione **non necessiti di alcuna ulteriore integrazione**;
- 5) per quanto riguarda l'**housing sociale**, salva la presenza di un patrimonio edilizio pubblico rapportato ai fabbisogni locali, la Variante ha comunque introdotto quote di housing sociale nell'ambito PCC1. Allo stesso modo, gli ambiti di completamento per cui il parere regionale chiede l'implementazione di nuove aree verdi o di nuove piantumazioni, si segnala che per la gran parte sono già interessati da obiettivi pubblici da perseguire (ad esempio in termini di ciclopedità) che si ritengono esaustivi di un disegno urbano corretto;
- 6) in ordine alla richiesta di **inserire** nelle schede di dettaglio degli **AT 3 e 4 le raccomandazioni riportate nella scheda 50 – Laghi Briantei** (*mantenimento della continuità e della connettività ecologica, mediante la previsione negli ambiti di misure volte a favorire interventi di deframmentazione, mantenere i varchi di connessione attivi, migliorare i varchi in condizioni critiche*) si evidenzia che **tali criteri della RER sono da tenere in considerazione nella fase di costruzione del PGT** e non necessariamente alla disciplina dei singoli AT. **La Variante ha debitamente tenuto conto di tali criteri, riducendo o stralciando gli AT previgenti** collocati in ambiti ritenuti critici e disciplinando quelli previsti proprio in considerazione dei loro potenziali effetti sui caratteri di connettività ecologica. Oltremodo la Variante, attraverso lo stralcio e la riduzione di alcuni Ambiti di Trasformazione (AT1, AT7, AT3 e AT4) nonché di alcuni ambiti di completamento del PdR, ha implementato esattamente gli obiettivi indicati dalla scheda 50 della RER. **Non si ritiene pertanto di dover procedere a quanto richiesto**;
- 7) per quanto riguarda l'individuazione degli edifici in ambiti agricoli non destinati ad attività agricola, si ricorda che l'art. 52.3 delle NdA del PdR ne disciplina compiutamente le modalità di riutilizzo al cessare dell'attività agricola. Tali edifici hanno carattere residuale ed in continua evoluzione, con difficoltà di individuazione puntuale degli stessi, anche e soprattutto per la frequente commistione, nello stesso edificio, di porzioni destinate alla produzione agricola e porzioni ad altra funzione. La dismissione dell'attività agricola, inoltre, è spesso alla scala di unità immobiliare e non di edificio, risultandone impossibile l'individuazione alla scala del PGT. **Non si ritiene possibile**, allo stato, procedere con una migliore individuazione di questi elementi. Sul punto **si ritiene però che la strutturazione normativa del PdR risponda comunque a quanto richiesto dalla norma regionale**, che si pone quale fine ultimo la regolamentazione del riutilizzo coerente degli edifici non più adibiti ad uso agricolo, fatte salve le ulteriori possibilità date dall'**art. 40 ter della l.r. 12/05**;
 - infine, rispetto all'invito di **completare la Rete Verde Comunale**, si ritiene che la variante abbia interpretato al meglio le possibilità offerte dal territorio comunale, connotato da ampi gradi di connessione ambientale e fruitiva. **Non si ritiene quindi di poter cogliere l'invito formulato dal parere**;
- 8) relativamente ai costi dei servizi previsti, si evidenzia che la Variante Generale riconferma, per la gran parte, i servizi esistenti, per i quali non è necessario procedere ad alcuna stima dei costi. Per quanto riguarda la nuova previsione di centro sportivo in corrispondenza dell'ex Ambito AT5 e della previsione di nuovo spazio comunale nell'area industriale della zona sud, esse saranno finanziate con risorse proprie dell'ente, in riferimento alle disponibilità economiche che si manifesteranno nel periodo di validità del PGT. Le piste ciclopeditali sono quelle previste dal PGTU, atto di programmazione autonomo degli interventi. Le stesse piste ciclopeditali e gli ulteriori servizi previsti (parcheggi, aree verdi) la loro realizzazione è posta in capo agli ambiti ad attuazione coordinata (PA, PCC, PII) e non

incidono sul bilancio comunale. Non si ritiene pertanto necessario procedere ad alcuna valutazione di corrispondenza tra PGT e cifre economiche necessarie alla realizzazione dei servizi di progetto.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE IN MERITO AL PARERE DI COMPATIBILITÀ AL PTR/PTPR

Per quanto sopra argomentato si formula la proposta di **RECEPIMENTO e ADEGUAMENTO “secondo le modalità indicate nella proposta di controdeduzione”**.

SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DEGLI ADEGUAMENTI/RECEPIMENTI AL PARERE DELLA REGIONE LOMBARDIA

Tavole C.1.n del PdR e A.3.1 del DdP: vengono corrette le voci di legenda relative alle vasche di laminazione del torrente Seveso, sostituendo il riferimento al comma 4 art. 20 l.r. 12/05 con il riferimento al comma 5 dello stesso articolo.

Obiettivi prioritari di interesse regionale
(art. 20 comma 4 l.r. 12/05)

 Vasche di Laminazione del Torrente Seveso in aree esondabili



Obiettivi prioritari di interesse regionale
(art. 20 comma 5 l.r. 12/05)

 Vasche di Laminazione del Torrente Seveso in aree esondabili

stralcio legenda tavola A.3.3 del DdP

La Componente geologica del PGT viene adeguata secondo quanto richiesto dalla Regione, come da documentazione integrativa trasmessa dal geologo incaricato.

In relazione a queste modifiche le tavole A.2.4.1 del DdP e C.2.0 del PdR vengono adeguate alle rettifiche delle classi di fattibilità geologica operate nella suddetta documentazione integrativa della Componente geologica del PGT.

Il capitolo 8.1. della Relazione del Quadro Progettuale viene integrato con opportuni ulteriori specificazioni rispetto all’obiettivo ST3.1 del sistema pedemontano, all’obiettivo “uso del suolo” nonché in riferimento alle azioni per la pianificazione locale.

2.2 PARERE DELLA PROVINCIA DI COMO SULLA COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DELLA VERIFICA DI COERENZA CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14 APPROVATO CON PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE N. 256 / 2023

SINTESI DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE

L'Allegato A al provvedimento dirigenziale restituisce gli elementi relativi al parere di **compatibilità della Variante Generale adottata al PTCP**, cui il PGT è tenuto ad adeguarsi in caso di prescrizioni ivi dettate.

L'Allegato B al provvedimento dirigenziale restituisce gli elementi di Valutazione della **coerenza della variante generale adottata con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale** ai sensi della l.r. 31/14. anche in tal caso il PGT è tenuto ad adeguarsi nel caso di prescrizioni ivi dettate.

SINTESI DEI CONTENUTI DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP – ALLEGATO A AL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE 256/2023

L'allegato A al provvedimento dirigenziale da atto che diversi temi emersi in sede di 2^a conferenza di VAS sono stati recepiti dalla Variante Generale adottata, mentre altri sono stati discussi in sede di confronto tra i due enti prima dell'emanazione dello stesso parere.

Sulla base di tali considerazioni l'Allegato A, oltre a riepilogare i contenuti della variante Generale adottata, detta alcune prescrizioni e formula alcuni suggerimenti rispetto ad alcuni specifici temi.

Nel seguito si riepilogano solo i contenuti ritenuti di interesse o quelli che dettano prescrizioni o forniscono suggerimenti.

- **paragrafo 2.4 Allegato A** - *Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP*

Il parere registra che la **SAE** (Superficie Ammissibile di espansione) **residua** della Variante Generale, ai sensi dell'art. 38 del PTCP, è pari a **21.077 mq. La Variante al PGT è pertanto compatibile con le disposizioni dell'art. 38 delle norme del PTCP.**

- **paragrafo 2.5 Allegato A** – *La rete ecologica*

Il parere valuta favorevolmente la Rete Ecologica individuata dalla variante generale a seguito delle azioni di riduzione del Consumo di suolo ivi operate

- **paragrafo 2.7** - *La gestione dei boschi e il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)*

In ordine alla conformità al PIF della Variante Generale adottata, il parere registra la conformità *subordinatamente al recepimento delle seguenti **prescrizioni**:*

- *la superficie boscata posta all'estremo est dell'ARIG6 alla quale il PGT attribuisce la destinazione "area a verde pubblico attrezzata" dovrà essere mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale;*

- *rendere coerenti le diciture con cui vengono indicati i boschi in quanto nelle tavole viene riportato "aree boscate" mentre nelle NTA "ambiti boschivi".*

L'allegato A rammenta poi che **gli interventi in previsione (strada e ciclopedonale), che comporteranno trasformazione del bosco della superficie boscata dell'ARIG6 posta all'estremo est dell'ambito (seppur di esigua estensione), potranno essere autorizzati solo nel rispetto dell'articolo 26 delle NTA del vigente Piano di Indirizzo Forestale.**

- **paragrafo 2.8** - *Gli ambiti destinati all'attività agricola*

Il parere segnala ... che **gli articoli 47 – 48 delle NTA dovranno essere integrati prevedendo adeguate distanze per le nuove edificazioni** previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola **in presenza di strutture agricole preesistenti.**

- **paragrafo 2.9** - *La rete viaria*

L'art 44 delle NTA del PGT deve essere integrato limitando gli interventi ammessi alle sole zone non interessate dalla presenza della rete ecologica.

- **capitolo 3** – valutazione dei **PL1 e PL1*** - Piano Attuativo Vigente

Richiamando le argomentazioni fornite in merito nel parere motivato della 2^a conferenza di VAS e condividendo quanto ivi rappresentato, il parere precisa che:

Ciò considerato il parere precisa che:

1. *nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1 dovrà essere aggiornata la cartografia (della Variante Generale – ndr) e stralciata la previsione dell'Ambito PL1*.*
2. *nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1* (da preferire):*
 - a. *l'intera superficie dell'Ambito comporterà consumo di suolo (calcolato in 8.068 mq) che dovrà essere detratto dalla SAE residua, la cui quantificazione dovrà pertanto essere oggetto di aggiornamento;*
 - b. *dovrà essere stralciare l'esistente previsione di PL1, riconducendo l'intera area alla rete ecologica provinciale come Stepping Stones. Contestualmente all'adozione del PA dovrà essere attivato l'aggiornamento della cartografia ed il ricalcolo della SAE residua.*

- **capitolo 4 - PRESCRIZIONI**

In merito a quanto sopra l'**Allegato A** detta le seguenti **prescrizioni**:

4.1 La gestione dei boschi e il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

La conformità al PIF della Variante di PGT in oggetto è subordinata al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- **la superficie boscata posta all'estremo est dell'ARIG6** alla quale il PGT attribuisce la destinazione "area a verde pubblico attrezzata" dovrà essere **mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale;**
- rendere coerenti le diciture con cui vengono indicati i boschi in quanto nelle **tavole** viene riportato "aree boscate" mentre nelle NTA "ambiti boschivi".

4.2 Gli ambiti destinati all'attività agricola

Integrare gli articoli 47 – 48 delle NTA prevedendo adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.

4.3 La rete viaria

Integrare l'art 44 delle NTA del PGT limitando gli interventi ammessi alle sole zone non interessate dalla presenza della rete ecologica.

4.4 PL1 e PL1* - Piano Attuativo Vigente

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1 dovrà essere aggiornata la cartografia e stralciata la previsione dell'Ambito PL1*.

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1* (da preferire per le considerazioni sopra riportate):

- l'intera superficie dell'Ambito comporterà consumo di suolo (calcolato in 8.068 mq) che dovrà essere detratto dalla SAE residua, la cui quantificazione dovrà pertanto essere oggetto di aggiornamento;
- dovrà essere stralciare l'esistente previsione di PL1, riconducendo l'intera area alla rete ecologica provinciale come Stepping Stones. Contestualmente all'adozione del PA dovrà essere attivato l'aggiornamento della cartografia ed il ricalcolo della SAE residua.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/14 – ALLEGATO B AL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE 256/2023

L'allegato B, riconoscendo la piena coerenza della Variante Generale adottata con l'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 detta un'unica prescrizione di seguito riportata:

Nell'ipotesi di attuazione del PL1* e della contestuale riconduzione a superficie agricola e naturale del PL1, dovrà essere aggiornato il calcolo del bilancio ecologico del suolo..

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE.

RECEPIMENTO delle **prescrizioni** dettate dall'**Allegato A** e dall'**Allegato B** al **provvedimento dirigenziale provinciale n. 256 / 2023**

ADEGUAMENTI AL PARERE DELLA PROVINCIA DI COMO

Scheda ARIG 6 : viene integrata la scheda dell'Ambito di rigenerazione ARIG 6 introducendo, nella sezione *Prescrizioni, Vincoli – Boschi del PIF* – la seguente dicitura:

*Nella trasformazione prevista, in ogni caso, la **superficie boscata posta all'estremo est dell'ARIG6** alla quale il PGT attribuisce la destinazione "area a verde pubblico attrezzata" dovrà essere **mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale.***

Modifica della titolazione dell'art. 51 delle NTA del PdR, sostituendo alla dicitura "ambiti boschivi" la dicitura "aree boscate".

art. 47 delle NdA del PdR - introduzione di un nuovo ultimo comma che recita:

La realizzazione di nuove stalle o recinti per animali destinati all'allevamento di animali deve rispettare quanto indicato, in tema di distanze dagli ambiti a destinazione extragricola, dal successivo art. 48.2. Allo stesso modo, nel rispetto del principio di reciprocità, necessario alla salvaguardia della produttività del

sistema rurale, le stesse distanze devono essere rispettate, nei confronti delle stalle esistenti, negli interventi di nuova edificazione in ambiti a destinazione extragricola.

art. 48.2 delle NdA del PdR – introduzione di un nuovo comma che recita:

*Nel rispetto del **principio di reciprocità** e ai fini della salvaguardia del sistema produttivo rurale, le distanze sopra indicate devono essere rispettate, nei confronti delle stalle e altri ricoveri per animali esistenti utilizzati per l'allevamento, **anche dalle nuove edificazioni eventualmente ammesse nelle zone urbanistiche diverse da quella a destinazione agricola.***

art. 44 delle NdA del PdR – integrazione del 2° comma nel seguente modo:

... omissis

I nuovi distributori di carburanti sono insediabili unicamente:

- *lungo la viabilità principale e se posti al di fuori del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione delle porzioni di territorio eventualmente vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e delle porzioni ricomprese nella Rete Ecologica individuata dalle tavole grafiche del PGT;*
- *all'interno dei Tessuti commerciali individuati dalle tavola C.1.n.*

... omissis....

art. 36 delle NdA del PdR – introduzione, dopo l'ultimo comma, di tre nuovi commi che recitano:

... omissis

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1 dovrà essere aggiornata la cartografia del Piano delle Regole (tavole C.1.n), stralciando l'indicazione grafica relativa all'Ambito PL1 con le modalità ammesse dal comma 14 bis art. 13 l.r. 12/05.*

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1, sempre con le modalità di cui al comma 14 bis art. 13 l.r. 12/05:*

- *dovrà essere stralciata dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole l'esistente previsione denominata PL1, riconducendo l'intera area alla rete ecologica provinciale come Stepping Stones, con specifica individuazione sulle tavole B.1.n del PdS;*
- *l'intera superficie dell'Ambito comporterà consumo di suolo (stimato in 8.068 mq) che dovrà essere detratto dalla SAE residua ai sensi dell'art. 38 del PTCP, la cui quantificazione contenuta negli atti della Variante Generale dovrà pertanto essere aggiornata.*

Nell'ipotesi di attuazione del PL1 e della contestuale riconduzione a superficie agricola e naturale del PL1, dovrà essere aggiornato, con le stesse modalità di cui sopra, il calcolo del bilancio ecologico del suolo.*

... omissis

2.3 PARERE DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE IN DATA 09/02/2024

SINTESI DEI CONTENUTI DEL PARERE DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE

Con comunicazione in data 9 febbraio 2024 il Responsabile dell'Area Tecnica del Parco regionale delle Groane, dopo il riepilogo e il richiamo ai contenuti della Variante Generale adottata, ha espresso parere favorevole alla stessa Variante Generale.

Il parere, richiamando che la Variante al PGT adottata ha assunto come propri i contenuti normativi e cartografici della Variante Al PTC del Parco adottata con 21 dicembre 2021 con Delibera n. 17 la Comunità del Parco, comunica anche che *Qualora dovessero intervenire modifiche nell'ambito del prosieguo dell'iter di approvazione del PTC del Parco Regionale, il PGT comunale, alla prima variante utile, dovrà recepire le modifiche ed i conseguenti adeguamenti normativi.*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DEL PARERE DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE

Stante il parere favorevole reso dal Parco Regionale senza alcuna prescrizione o richiesta di modifica degli atti della variante adottata, si propone un PRESA D'ATTO del parere.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE IN MERITO AL PARERE DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE

Per quanto sopra argomentato si formula la proposta di **PRESA D'ATTO**".

SINTESI DELLE SEGNALAZIONI DI CORREZIONE E ADEGUAMENTO RICHIESTE DALL'UTC

Il Settore tecnico del Comune (per brevità e consuetudine qui indicato anche con l'acronimo UTC) rileva alcuni punti che necessitano di integrazione / correzione degli elaborati della Variante adottata, come di seguito indicato.

BASE CARTOGRAFICA DEL PGT

La nota evidenzia che la **base cartografica** delle diverse tavole non riporta il recente intervento di sistemazione a rotatoria dell'intersezione di Viale Raimondi con la SP 35 dei Giovi. Essa ritiene opportuno, almeno per le tavole C.1.n, C.2.0, B.1.n, A.2.1 e A.3.3 che la base cartografica sia integrata con l'inserimento di tale opera

CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE AL DOCUMENTO DI PIANO

In relazione alla **tavola A.2.1 – Carta della mobilità comunale** – la nota UTC segnala che:

- *deve essere corretta la classificazione delle strade. Sul territorio comunale non sono presenti strade di categoria D (strade urbane con due corsie per senso di marcia separate da spartitraffico). Le strade così classificate nella tavola devono essere riclassificate in strade E. Allo stesso modo le strade classificate come E (strade urbane secondarie) devono essere riclassificate in F.*
- *oltre a classificare la rete viaria ai sensi del Codice della Strada, essa riporta anche la rete ciclopedonale esistente o di progetto (secondo quanto previsto dal PUT predisposto dall'AC). Si ritiene opportuno, per coerenza del quadro d'insieme restituito dalla tavola, introdurre con apposita simbologia anche le nuove previsioni viarie indicate nelle tavole C.1.n, B.1.n e A.3.3 del PGT;*
- *deve essere introdotta la rotatoria recentemente realizzata all'intersezione tra Sp35 e viale Raimondi;*
- *occorre dare continuità alle classificazioni della SP 31 in direzione verso Bregnano.*

*Nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione T3.1 e T.3.2, al primo periodo del paragrafo "Obiettivi" deve essere corretto il riferimento al **margine occidentale**, in quanto riferito al **margine orientale**.*

CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE ALLA CARTOGRAFIA DEL PIANO DELLE REGOLE

La nota evidenzia che nelle **tavole C.1.n** la retinatura che individua i **tessuti produttivi riconvertibili** è uguale a quella utilizzata per il PII 6. Sebbene le due diverse classificazioni siano chiaramente distinguibili per effetto del perimetro e della sigla associata all'ambito del PII 6, ritiene opportuno utilizzare una simbologia grafica della retinatura diversa per i due distinti casi (tessuti produttivi riconvertibili e PII6).

CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE ALLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. *al **comma 2 art. 9.2** delle NdA sembra opportuno specificare che la possibilità di proroga dei titoli edilizi già rilasciati ivi indicata è riferita ai titoli per i quali siano già iniziati i lavori alla data di adozione della Variante Generale*
2. *al **comma 8 art. 33**, laddove è previsto che la superficie di piscine e relative aree pavimentate contenuta entro 150 mq non concorre alla verifica dell'IC, è opportuno specificare, per evitare applicazioni distorte della norma, che oltre tale dimensione l'intera superficie delle piscine e delle relative aree pavimentate concorre alla verifica dell'IC.*
3. *all'**ultimo comma art. 34** si fa riferimento alla superficie filtrante stabilita dal Regolamento Locale di Igiene. Si evidenzia che la superficie filtrante dovrebbe riferirsi, più correttamente, alla superficie*

permeabile. Ulteriormente tale parametro è definito dal Nuovo Regolamento Edilizio, adottato con deliberazione di CC n° 42 del 21 dicembre 2023, con procedura di approvazione ancora in itinere. Si ritiene pertanto opportuno modificare l'ultimo comma, sostituendo alla locuzione "**superficie filtrante**" la locuzione "**superficie permeabile**" e alla locuzione "**Regolamento locale di Igiene**" la locuzione "**Regolamento Edilizio**". Resta evidente che sino a quando non venga approvato il regolamento edilizio resterà applicata la previgente normativa del Locale regolamento di Igiene.

4. all'**art. 38** delle Nda:

- al 3° comma è presente una ripetizione che deve essere eliminata;
- al 6° comma è presente un richiamo alle funzioni residenziali a supporto delle attività produttive ammesse dall'art.8 lett d) che invece non è presente ne al capolettera richiamato ne alla lett. b) dello stesso articolo 8. Tale richiamo, pertanto, deve essere eliminato;

5. Nei **diversi articoli** che richiamano le funzioni insediabili/non insediabili nei diversi ambiti, con richiamo all'elenco presente nell'**art. 8 delle Nda**, sono presenti alcuni errori di indicazione dei capilettera presenti nell'articolo 8 in relazione alle specifiche destinazioni variamente richiamate dalle stesse Nda. Si chiede di verificare, caso per caso, il corretto richiamo ai capilettera dell'art. 8 e di apportare, laddove necessario, le opportune correzioni. Si segnala peraltro che nell'art. 39 delle Nda del PdR – Tessuto misto –non è stata inserita la lettera di riferimento dell'art. 8 relativamente delle funzioni commerciali, nel limite degli Esercizi di vicinato;

6. La scheda normativa dell'**Ambito di rigenerazione ARIG.3** contiene un'indicazione contraddittoria rispetto al limite di insediamento di Medie Superfici di Vendita, laddove dapprima fissa un limite di 600 mq di superficie di vendita per le MSV e poi indica la non ammissibilità di MSV oltre i primi 800 mq. E' evidente che il limite dimensionale di ammissibilità/non ammissibilità debba essere univoco. Si segnala, sul tema, che probabilmente sia da ritenersi corretto il limite dimensionale di 800 mq, corrispondente al limite già fissato dalla recente variante puntuale dell'ambito ex Monti – Zerbi approvato con del. CC. n° 2 del 4 marzo 2022 (pubblicata sul BURL in data 22 giugno 2022);

7. Nel **Nuovo Regolamento Edilizio** adottato con deliberazione di CC n° 42 del 21 dicembre 2023, con procedura di approvazione ancora in itinere, sono previsti parametri di **Superficie permeabile** (art. 50 RE) pari al 30% e al 15% della SF (ST nel caso di interventi ad attuazione coordinata, PA o PCC) rispettivamente per le funzioni residenziali o per le attività economiche. Nei diversi articoli del PdR relativi ai diversi ambiti o nelle diverse schede normative (Arig e AC) è invece espresso l'indice *Ve min* (superficie e verde minima). **Occorre verificare** che l'applicazione dell'indice *Ve min* conduca a una coerenza progettuale rispetto agli indici di Superficie Permeabile del Nuovo Regolamento Edilizio, sia in termini di valore dell'indice richiesto, sia in termini di corretto riferimento alla superficie (fondiaria o territoriale) da considerare;

8. laddove presenti indicazioni dimensionali o tipologiche relative alle recinzioni (**art. 16 – Recinzioni – e art. 48.2 – Elementi di sostenibilità ambientale e di ammissibilità degli interventi negli ambiti del sistema rurale e ambientale e art. 52 - Normativa d'uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo**) è necessario **verificare e omogeneizzare** quanto previsto sul tema dal Nuovo Regolamento Edilizio adottato con delibera di CC n° 42 del 21 dicembre 2023.

9. nella **Scheda dell'Ambito di Rigenerazione ARIG.6**, a pagina 35, laddove si descrivono le aree di cessione, il riferimento al reliquato al ovest deve essere corretto in reliquato ad est;

10. nella **Scheda dell'Ambito di Rigenerazione ARIGp1** deve essere corretto il riferimento alla datazione dell'edificio, risalente alla metà del '900;

11. nella **Scheda dell'Ambito di completamento C.6.c.**, alla sezione Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione deve essere verificata la quantità di parcheggi pubblici da cedere, in quanto la quantità ivi indicata (1.875 mq) sembra riferirsi, visivamente, all'insieme delle aree pubbliche da

cedere (pista ciclabile più parcheggi). Inoltre deve essere eliminato il riferimento alle “aree messe a disposizione dal Comune”, in quanto non presenti in corrispondenza dell’ambito C.6.c.

CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE ALLA CARTOGRAFIA DEL PIANO DEI SERVIZI:

A differenza che sulle tavole B.1.0, B.1.1, B.1.2, sulle tavole B.1.3 e B.1.4 del Piano dei Servizi sono riportate le percorrenze ciclopedonali previste dal Piano urbano del Traffico su sedi stradali esistenti, senza alcuna simbologia corrispondente in legenda. Si considera questa simbologia un refuso da rimuovere, trattandosi peraltro di indicazioni che non rivestono profili urbanistici (in quanto riferiti ad interventi per la mobilità insistenti su sedi già destinate alla circolazione).

SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche richieste dalla nota dell’Ufficio tecnico sono per la maggior parte da assumere in automatico, trattandosi di correzioni/precisazioni che consentono di rimuovere imprecisioni o errori degli atti del PGT adottato, senza necessità di particolare motivazione.

Laddove la modifica derivi da una valutazione sulle modalità di recepimento di quanto richiesto, nel seguito oltre alla descrizione della modifica si espone anche la motivazione della modifica.

Inserimento nella base cartografica del recente intervento di sistemazione a rotatoria dell’intersezione tra viale Raimondi e SP 35 dei Giovi

Integrazione/correzione della tavola A.2.1 – Carta della mobilità comunale – con correzione delle categorie funzionali della rete viaria e inserimento delle nuove previsioni viarie della variante

Viabilità

-  Viabilità secondaria extraurbana(cat. C)
-  Viabilità principale urbana (cat. D)
-  Viabilità secondaria urbana (cat. E)
-  Previsione di viabilità da PTCP - Variante alla S.P.31



Viabilità

-  Viabilità secondaria extraurbana(cat. C)
-  Viabilità principale urbana (cat. E)
-  Viabilità secondaria urbana (cat. F)
-  Previsione di viabilità da PTCP - Variante alla S.P.31
-  Altre previsioni viarie o di adeguamento stradale

Stralcio legende tavola adottata (sinistra) e tavola modificata (destra)

Tavole C.1.n - Modifica della retinatura dei tessuti produttivi riconvertibili



Tessuti produttivi riconvertibili



Tessuti produttivi riconvertibili

Stralcio legende tavole adottate (sinistra) e tavole modificate (destra)

modifica comma 2 art. 9.2 nel seguente modo:

... omissis

Ai sensi del comma 4 art. 15 DPR 380/01 il Permesso di Costruire decade con l’entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, **salvo che i lavori siano già iniziati** e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Laddove i lavori siano già iniziati alla data di adozione della Variante

Generale, E' è ammessa ~~anche~~ la proroga ~~dei suddetti provvedimenti~~ del titolo abilitativo originario secondo le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

.... omissis

modifica comma 8 art. 33 nel seguente modo:

... omissis...

Sono comunque escluse dalla verifica dell' IC e del Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150. Laddove sia superata la dimensione di 150 mq sarà computata nella verifica dell'IC l'intera superficie occupata da piscine e relative aree pavimentate.

... omissis...

modifica ultimo comma art. 34 nel seguente modo:

... omissis...

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo è ammessa la deroga del 10%, in incremento, del rapporto di copertura fissato per ogni singolo ambito di appartenenza degli edifici oggetto di intervento, fatto salvo il rispetto delle quantità minime di superficie ~~filtrante~~ permeabile stabilite dal Regolamento Locale di Igiene Edilizio.

... omissis...

modifica 3° comma articolo 38 nel seguente modo:

... omissis...

In essi è sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b) ~~delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett. b)~~ con l'eccezione delle attività insalubri di 1^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i.;

... omissis.....

modifica 6° comma articolo 38 delle NdA del PdR nel seguente modo:

... omissis...

In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a) ~~ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente art. 8 lett d)~~;
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. ~~h1~~ i1 e ~~h2~~ i2), fatto salvo quanto ammesso al seguente comma;

- attività commerciali e paracommerciali;
- attività di somministrazione alimenti e bevande;
- attività ricettive.

... omissis....

correzione, nei diversi articoli delle NdA del PdR, delle lettere di rimando alle diverse funzioni dell'art. 8, laddove errati

correzione, alla sezione "parametri e indici" della scheda normativa dell'Ambito di Rigenerazione ARIG 3 – ex Monti e Zerbi - del limite dimensionale delle MSV insediabili (800 mq invece che 600 mq), nel seguente modo:

... omissis ...

Parametri e indici

Le funzioni insediabili sono:

- produttiva;
- terziaria;
- attività professionali;
- servizi pubblici o privati al servizio della produzione o della persona, con particolare riferimento ad attività socio-assistenziali e sanitarie o sportivi;
- residenza nel limite del 30% della SL massima ammessa;
- commercio entro il 20% della SL massima con esercizi di vicinato (EV), restando ammesso entro tale quantità l'insediamento di una MSV nel limite di ~~600~~ 800 mq di superficie di vendita;
- ricettivo;
- ristorazione e somministrazione alimenti e bevande nel limite del 10% della SL massima ammessa;
- sala del commiato di cui all'art. 68 bis, comma 1 lett m) l.r. 33/2009 come modificata dalla l.r. 4/2019 fatta salva la necessità di valutare, in sede di emanazione del titolo abilitativo, la giusta collocazione in funzione delle altre destinazioni che verranno insediate

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV oltre i primi 800 mq, commercio all'ingrosso, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività di intrattenimento quali discoteche e sale gioco;
- attività di logistica e autotrasporto
- industrie insalubri di 1^ e 2^ classe.

... omissis ...

correzione, a seguito delle verifiche condotte, del riferimento all'indice Ve min nei diversi articoli del Piano delle regole, nelle schede degli Ambiti di Completamento del PdR e degli Ambiti di trasformazione del DdP, nel seguente modo:

La richiesta di verifica della coerenza progettuale tra l'indice Ve min e Superficie permeabile del regolamento Edilizio in itinere ha consentito, **in prima battuta**, di verificare la **necessità di alcune**

integrazioni e/o correzioni delle norme del PGT, con rettifica dell'indice Ve min in alcuni ambiti disciplinati dal PdR (precisamente, agli **art. 38, 39, 41**) al fine di garantire la corrispondenza tra Ve min e indice di permeabilità del Regolamento edilizio.

Ulteriormente è emersa la necessità di specificare, per tutti gli interventi ad attuazione coordinata (Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Completamento) che il rispetto dell'indice di Superficie permeabile è sempre da verificare con riferimento alla Superficie territoriale dell'intervento. In questo caso l'indice Ve min (che partecipa comunque a tale verifica) concorre solo a garantire un corretto assetto "ambientale" delle superfici fondiarie). Pertanto:

- nelle schede degli **Ambiti di Trasformazione del DdP** (fascicolo normativo DP 2.2) viene introdotta, al capitolo "misure di attenzione e mitigazione" la seguente dicitura: La verifica della Superficie permeabile richiesta dal Regolamento Edilizio è effettuata rispetto alla Superficie territoriale dell'ambito di trasformazione. A tale verifica concorre anche il rispetto dell'indice di Ve min stabilito, in relazione alla superficie fondiaria, dalla presente scheda.
- nelle schede degli **Ambiti di Completamento del PdR** (fascicolo normativo PdR 1.2) viene introdotta, al capitolo "misure di attenzione e mitigazione" la seguente dicitura: La verifica della Superficie permeabile richiesta dal Regolamento Edilizio è effettuata rispetto alla Superficie territoriale dell'ambito soggetto ad attuazione coordinata (PA, PII, PCC). A tale verifica concorre anche il rispetto dell'indice di Ve min stabilito, in relazione alla superficie fondiaria, dalle schede dei diversi ambiti di cui al presente fascicolo normativo.
- ulteriormente, nelle schede degli Ambiti di Completamento del PdR (fascicolo normativo PdR 1.2) a destinazione produttiva o commerciale con annessa individuazione di aree esterne di mitigazione (**ambiti C.10, C.11, C.12, C.13**), si è verificato che al fine di evitare applicazioni distorte e penalizzanti della norma è necessario che l'indice di Ve min ivi dettato con riferimento all'intera ST sia riferito da subito e direttamente alla Superficie permeabile del Regolamento Edilizio; In tali schede, pertanto, **la sigla "Ve min" viene sostituita con la locuzione "Superficie permeabile da regolamento Edilizio"**.

modifica dell'art. 16 delle NdA del PdR, nel seguente modo nel seguente modo:

La verifica di quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico ha fatto emergere una sovrapposizione della normativa relativa alle recinzioni contenuta nell'**art. 16 delle NdA del PdR** adottato e nell'**art. 147 del Regolamento Edilizio**, anch'esso adottato e in itinere di approvazione.

Si ritiene opportuno trasfondere nella normativa del PdR gli aspetti dimensionali e tipologici delle recinzioni, in quanto oggetto di valutazione generale o specifica (ad esempio negli ambiti agricoli) da parte della provincia di Como (per aspetti di natura paesaggistica e/o ambientale). Tali norme, pertanto, assumo indirettamente una valenza urbanistica che è corretto sia declinata nel PGT.

Si ritiene invece che nel Regolamento Edilizio è opportuno che rimangano le norme di dettaglio e di carattere edilizio relative alle stesse recinzioni.

Si propone, pertanto, la seguente modifica dell'art. 16 delle NdA del PdR. In sede di approvazione definitiva del regolamento edilizio saranno apportate modifiche (agli articoli 50 e) coerenti con questa migrazione della normativa.

Nel seguito **l'integrazione dell'art. 16 delle NdA del PdR – Recinzioni – proposta in recepimento di quanto richiesto dall'UTC:**

Fatto salvo quanto previsto per il Nucleo di antica formazione sono ammesse recinzioni solo di tipo aperto con altezza massima di m 2,20, di cui massimo m ~~0,60~~ 0,80 in muratura per la formazione dello zoccolo di

base, misurata dalla quota naturale del terreno sui confini tra proprietà private e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Si definisce aperta una recinzione in cui il rapporto tra spazi aperti e spazi chiusi del fronte della recinzione, sia almeno pari al 60%, con esclusione della parte di zoccolatura di base di cui al comma precedente.

Sono ammesse parti cieche unicamente tra lotti privati confinanti, secondo un rapporto massimo del 25% dell'intero sviluppo della recinzione. Ciò ad eccezione dell'eventuale porzione di recinzione a confine che prospetti sulla viabilità pubblica.

Nelle zone produttive le recinzioni tra lotti confinanti, quindi non prospettanti su strade o spazi pubblici, potranno essere realizzate in muratura cieca con altezza massima di m. 2,50; parti cieche in fregio agli spazi pubblici possono essere ammesse unicamente in ottemperanza a specifiche disposizioni di legge regolanti l'attività esercita e comunque di altezza non superiore a m. 2,20. Trova in ogni caso applicazione quanto previsto dal precedente comma.

In caso di terreno in pendenza e recinzione realizzata con profilo a gradoni, l'altezza massima totale fuori terra non potrà eccedere cm 250.

I muri di contenimento posti al confine di proprietà non possono superare in ogni punto l'altezza massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza massima di m. 1,80; qualora il dislivello da sostenere sia superiore, i muri di sostegno dovranno essere integrati con terrazzamenti di larghezza non inferiore a m.1,50. Sui muri di sostegno posti al confine di proprietà sono ammesse le normali opere di recinzione.

Per gli impianti sportivi è ammessa deroga alle dimensioni e tipologie indicate ai commi precedenti, a condizione che il relativo progetto sia valutato positivamente dall'ufficio tecnico comunale.

Sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti finché non si provveda al loro rifacimento o alla loro riconfigurazione.

Le disposizioni di cui ai primi due commi non si applicano alle recinzioni di tipo storico testimoniale di diversa fattura, che potranno essere ricostruite secondo la tipologia originaria anche in caso di demolizione e ricostruzione della stessa.

Laddove le tavole del Piano delle regole individuino specifici calibri stradali da rispettare, le recinzioni dovranno essere realizzate non oltre il limite grafico indicato. Negli altri casi esse potranno essere realizzate sul limite del confine stradale nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, salva la distanza minima dal ciglio stradale di 1.50 m laddove non sussistano condizioni di allineamento . Nel caso di strade con calibro stradale inferiore a quello minimo teorico di 6,00 ml e in assenza di specifiche previsioni grafiche delle tavole del PdR, la recinzione dovrà comunque rispettare la distanza minima di ml 3,50 dall'asse stradale.

Laddove le recinzioni esistenti siano poste, con continuità, ad una distanza inferiore dalla mezzzeria stradale

di quella indicata al comma precedente, sarà ammessa la realizzazione di nuove recinzioni sull'allineamento prevalente esistente. Ai fini dell'applicazione della presente norma si intende come allineamento prevalente quello rilevabile con una frequenza superiore al 75% nel tratto di 100 m di strada precedente o antecedente la nuova recinzione.

Per le recinzioni prospicienti strade statali o provinciali, prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà ottenere il nulla osta dell'ente proprietario.

Per le aree agricole si applica la norma di dettaglio di cui al titolo IV e V.

Correzione della scheda dell'Ambito di completamento C.6.c.

Correzione della scheda dell'Ambito di completamento C.6.c riferendo la superficie di cessione all'insieme delle aree da cedere (parcheggi, pista ciclabile e verde di arredo) e non solo ai parcheggi, nel seguente modo:

L'attuazione contempla:

- la cessione dell'area per servizi ~~realizzazione dei parcheggi~~ pubblici (pista ciclopedonale, parcheggi e verde di arredo) lungo via Piave, come ~~individuati~~ individuata dalle tavole C.1.n del PdR, per una **superficie minima di 1.875 mq** ~~(anche su porzione di area lungo via Piave messa a disposizione dal Comune,~~ con relativa realizzazione;
~~— la realizzazione di una pista ciclopedonale nel tratto di via Piave antistante l'Ambito;~~

Modifica delle tavole B.1.3 e B.1.4 del Piano dei Servizi con eliminazione della rappresentazione cartografica le percorrenze ciclopedonali previste dal PUT su sedi già destinate alla circolazione e già non rappresentate nella legenda delle tavole B.1.n adottate.

4. SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERE PERVENUTI

Le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e di adeguamento/recepimento dei pareri pervenuti non mutano alcun principale indicatore della Variante Generale adottata.

Infatti:

- il **bilancio ecologico del suolo NON VARIA** rispetto a quanto adottato;
- la **soglia di riduzione del consumo di suolo NON VARIA** rispetto a quanto adottato;
- **la capacità insediativa della Variante NON VARIA** rispetto a quanto adottato;
- **la dotazione procapite di servizi NON VARIA** rispetto a quanto adottato.