



COMUNE DI
TRONZANO LAGO MAGGIORE



P.G.T.
variante 2018

PIANO DELLE REGOLE

UFFICIO DI PIANO DELLA VARIANTE 2018 AL P.G.T.

Ufficio Tecnico Comunale

Estensori della Variante:
arch. Giuseppe Barra
arch. Laura Meroni

Esperti di settore:
- studio geologico
- pugss
- studio acustico

Il Sindaco: Antonio Palmieri

Adottato: Delibera C.C. n. 18
del 20 maggio 2019

Approvato:.....

Tavola:

Fascicolo di istruttoria delle osservazioni pervenute

Data: dicembre 2019

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
1	1557	24/06/2019	BRANCA GERMANO	
Dati catastali	Foglio n°:	Mappali n° 402 PORZIONE		
Contenuto sintetico	<p>L'area di proprietà, relativa ad una minima porzione del mappale 402 (pari a circa 107 mq.) è inserita nell'ambito di trasformazione AT 1 con destinazione turistico ricettiva.</p> <p>La forma e la dimensione ridotta della porzione del mappale che ricade in ambito AT 1 la rendono inadatta all'edificazione e priva di particolare valore per la partecipazione all'attuazione dell'ambito di trasformazione.</p> <p>No è peraltro possibile prevedere un'estensione dell'ambito At 1 con il coinvolgimento delle altre aree circostanti in quanto risultano aree verdi non trasformabili ai fini edificatori.</p> <p>Nonostante ciò l'area è considerata quale area edificabile e come tale assoggettata alle imposte comunali sulle aree edificabili.</p> <p>Si chiede pertanto, come già richiesto in passato, che l'area venga stralciata dall'ambito di trasformazione</p>			
Istruttoria tecnica	<p>La Variante era esclusivamente limitata alla revisione del piano delle regole e del piano dei servizi e non ha interessato le previsioni del Documento di Piano tra cui rientra l'ambito AT 1. La portata limitata solo ai primi due strumenti di cui si compone il PGT, escludendo modifiche al Documento di Piano, ha portato ad accompagnare la Variante con un procedimento "semplificato" di Valutazione Ambientale Strategica (verifica di assoggettamento).</p> <p>La Provincia di Varese nel parere positivo sulla proposta di esclusione dall'assoggettamento a VAS ha ribadito che la possibilità di procedere con un procedimento semplificato, era possibile solo ed esclusivamente se la Variante non avesse interessato il Documento di Piano e le aree disciplinate dallo stesso (Ambito di trasformazione AT 1) chiedendo pertanto che anche il perimetro dell'ambito venisse mantenuto inalterato. Ed in particolare venissero eliminate le proposte di riduzione di tale perimetro per le aree interessate dai vincoli quale l'area oggetto della presente osservazione, che in sede di verifica di assoggettamento a VAS della Variante era stata inserita quale mera rettifica e pertanto da non considerare quale modifica significativa del Documento di Piano.</p> <p>Non è pertanto possibile procedere all'interno di questo procedimento di Variante alla ripermetrazione dell'ambito di trasformazione escludendo dall'ambito la porzione di mappale oggetto della presente osservazione. Stralcio che sarà comunque possibile con una ridefinizione del perimetro in sede di proposta attuativa dell'ambito di trasformazione, senza necessariamente dover procedere mediante una specifica variante del PGT.</p> <p>Si segnala peraltro che stante i vincoli che gravano sull'area la stessa potrebbe ragionevolmente essere considerata quale area non idonea ad edificazione.</p>			

Proposta di controdeduzione	In considerazione delle motivazioni espresse in sede di istruttoria tecnica si ritiene l'osservazione non accoglibile.
Determinazione del Consiglio Comunale	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
Modifiche agli elaborati	
Documento di Piano:	
Piano delle Regole: Elaborati grafici disciplina delle aree	
Piano dei Servizi:	

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
2	2821	18/11/2019	GHIDELLI CESARE	
Dati catastali	Foglio n°: 5	Mappali n° 4857 (Località Monti di Bassano)		
Contenuto sintetico	<p>Nell'area di proprietà è presente un fabbricato rustico parzialmente crollato.</p> <p>Considerata la posizione, in adiacenza al tessuto edificato, e la presenza delle reti di urbanizzazione nella strada antistante il lotto, si chiede che venga individuato negli elaborati grafici del PGT, e che lo stesso venga inserito in un ambito urbanistico che ne consenta il recupero ai fini abitativi, in analogia a quanto previsto per gli altri rustici presenti nel contesto circostante.</p>			
Istruttoria tecnica	<p>La Variante consente, in continuità con quanto previsto dal vigente PGT, la possibilità di recupero e trasformazione ai fini abitativi dei rustici rurali che ricadono in ambiti già serviti dalle urbanizzazioni.</p> <p>Nel caso in questione l'edificio non compare sugli elaborati grafici del PGT in quanto non individuato nel rilievo aerofotogrammetrico che con cui è stato costituito il data base utilizzato per la redazione del PGT.</p> <p>Considerato che il rustico risulta esistente e individuato nelle mappe catastali, anche se non specificamente individuato dal rilievo aerofotogrammetrico, all'edificio si applica la disciplina degli interventi prevista per l'ambito in cui lo stesso ricade.</p> <p>In particolare gli edifici rustici rurali che possono essere recuperati ai fini abitativi sono quelli che ricadono all'interno degli ambiti IRV "Insediamenti residenziali nel verde" In forza di quanto previsto dall'art. 28.2 delle norme di attuazione del Piano delle Regole che ammettono il recupero e la trasformazione ai fini abitativi dei rustici esistenti.</p> <p>Dalla localizzazione indicata nell'osservazione il lotto di proprietà non pare interamente ricompreso all'interno di tale ambito IRV in quanto confinante con un'area boschiva la cui perimetrazione discende direttamente dal Piano d'Indirizzo Forestale redatto da Comunità Montana che costituisce strumento di pianificazione comunale cui il PGT deve uniformarsi. Non è pertanto possibile modificare il perimetro dell'ambito boschivo in sede di PGT ma lo stesso può essere modificato solo a seguito di una verifica ed aggiornamento del PIF da parte di Comunità Montana, a seguito di considerazioni rispetto allo stato dei luoghi, da cui si evinca che l'area non risulta avere le specifiche caratteristiche di un'area boschiva di particolare pregio e pertanto non trasformabile ad altri usi. Considerato infatti che allo stato attuale l'ambito boschivo è stato classificato dal PIF quale bosco non trasformabile.</p> <p>Ai fini di una migliore chiarezza nell'attuazione del PGT, si ritiene opportuno inserire negli elaborati grafici della disciplina delle aree del Piano delle Regole del PGT un elemento grafico che indichi la presenza del rustico sul lotto di proprietà, senza che tale indicazione abbia valore probante rispetto all'effettiva localizzazione e dimensione dello stesso. La posizione del fabbricato che consente di valutare l'effettiva applicazione delle norme relative all'ambito IRV rispetto alla porzione del lotto di proprietà che ricade entro tale ambito</p>			

	<p>urbanistico, è demandata ad un rilievo strumentale da presentare a corredo dell'eventuale pratica edilizia per l'intervento di recupero e trasformazione ai fini abitativi, che riporti l'effettiva posizione del fabbricato rispetto al limite del confine dell'area boschiva del PIF ed al perimetro dell'ambito IRV del PGT.</p> <p>Considerando la validità delle motivazioni e delle valutazioni formulate dall'osservante, si ritiene ammissibile accogliere l'osservazione nei limiti imposti dal rispetto delle prescrizioni del PIF nell'individuazione dell'ambito boschivo in relazione alla localizzazione effettiva del rustico rispetto all'ambito IRV. .</p>
Proposta di controdeduzione	<p>L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile in quanto si procede ad individuare con apposito simbolo grafico la presenza di un edificio sugli elaborati della disciplina delle aree del Piano delle Regole. Per quanto concerne la possibilità di recupero ai fini abitativi la possibilità d'intervento sarà ammissibili se l'edificio ricade in zona IRV in quanto l'ambito boschivo è disciplinato nella sua possibilità di trasformazione quale area destinata agli insediamenti urbani direttamente dal Piano di Indirizzo Forestale, strumento di pianificazione sovraordinato e pertanto non direttamente modificabile dal PGT.</p>
Determinazione del Consiglio Comunale	<p><input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta</p>
Modifiche agli elaborati	
Documento di Piano:	
Piano delle Regole: Elaborati grafici disciplina delle aree	
Piano dei Servizi:	

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
3		19/11/2019	CATENAZZI PIERINO	
Dati catastali	Foglio n°:	Mappali n°		
Contenuto sintetico	L'osservazione chiede che in caso di recupero dei rustici esistenti su due piani, oltre alla necessità di soddisfare le norme igienico sanitarie, per quanto riguarda l'altezza dei piani, venga riconosciuta la necessità di mantenere la pendenza delle falde del tetto nel rispetto compositivo dei fabbricati rurali presenti in loco, consentendo una pendenza minima del 45% .			
Istruttoria tecnica	<p>Il PGT persegue la conservazione dei rustici rurali, con la possibilità in alcuni casi del recupero e trasformazione ai fini abitativi. Per questa tipologia di interventi il PGT prescrive comunque la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici che connotano gli edifici in relazione all'originaria matrice storico-architettonica..</p> <p>Il rispetto di tale prescrizione, in caso di sopralzo delle murature perimetrali finalizzati a consentire il raggiungimento dei requisiti minimi di altezza dei locali ai fini dell'abitabilità degli stessi, comporta la necessità di adeguare la quota del colmo per garantire la riconoscibilità ed il rispetto della matrice storica dei caratteri architettonici di tali fabbricati, realizzando delle coperture in cui le falde abbiano una pendenza coerente con il carattere compositivo originario.</p> <p>Si ritiene pertanto ammissibile accogliere l'osservazione inserendo tale prescrizione paesaggistica, con la deroga del limite dell'altezza nelle norme del piano delle regole che disciplinano gli interventi di recupero ai fini abitativi dei rustici rurali di matrice storica.</p>			
Proposta di controdeduzione	L'osservazione si ritiene accoglibile nel rispetto di quanto specificato nell'istruttoria tecnica.			
Determinazione del Consiglio Comunale	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta			
Modifiche agli elaborati				
Documento di Piano:				
Piano delle Regole: Norme di attuazione				
Piano dei Servizi:				

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
4		10/12/2019	Geom. PIAZZA MAURO	
Dati catastali	Foglio n°:	Mappali n°		
Contenuto sintetico	<p>L'osservazione riguarda l'ambito di intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato individuato con la sigla PCC 1 e disciplinato dall'art. 30.3 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.</p> <p>Si segnala innanzitutto un errore materiale nella sigla di individuazione dell'intervento in quanto rispetto agli elaborati grafici della disciplina delle aree del Piano delle Regole l'individuazione dei due ambiti PCC riporta l'indicazione numerica invertita tra l'ambito 1 e l'ambito 2.</p> <p>L'osservazione chiede inoltre delle migliori specificazioni ed alcune modifiche delle prescrizioni d'intervento previste all'art. 30.3 per l'ambito oggetto di osservazione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Considerato che l'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente edificato sul ciglio della strada con la ricostruzione in area più interna al fine di consentire l'allargamento del calibro stradale, si chiede di specificare che la distanza per la ricostruzione del fabbricato demolito sia pari a 5,00 mt. Rispetto al ciglio stradale attuale e non a quello nuovo a seguito dell'allargamento della strada 2) Si chiede che l'intervento di allargamento del calibro stradale, previsto con l'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, porti non ad un allargamento costante ma ad un nuovo limite stradale coerente con i due punti fissi esistenti al limite della proprietà rappresentati dal muraglione a monte e dalla recinzione a valle della proprietà, come meglio evidenziato nella planimetria allegata. 3) Si chiede, affinché l'intervento di demolizione e ricostruzione non risulti penalizzante in termini di riduzione della superficie esistente per effetto della modalità di calcolo prevista dalle norme di PGT, che le prescrizioni edificatorie contenute nell'art. 30.3 consentano la realizzazione di due piani fuori terra abitabili della dimensione dell'attuale superficie coperta del fabbricato fuori terra (Piano primo mq. 60), con l'eventuale ampliamento del 20% della S.L.P risultante. 			
Istruttoria tecnica	<p>In relazione all'obiettivo primario di migliorare il calibro stradale della viabilità principale di accesso al paese, il PGT ha previsto la possibilità di demolire il fabbricato esistente, realizzate al limite del confine stradale, ricostruendo un edificio di volume pari a quella del fabbricato esistente con una possibilità di ampliamento del 20%, a fronte della cessione gratuita delle aree per l'allargamento stradale e della realizzazione delle opere di ricostruzione del ciglio stradale nella parte interna della proprietà con la realizzazione di un muro di contenimento opportunamente dimensionato rispetto al dislivello tra il terreno</p>			

	<p>ed il piano stradale.</p> <p>Si prende atto dell'errore materiale nella sigla di individuazione dell'intervento all'art. 30.3 e si procede alla correzione rendendo coerenti le sigle alfanumeriche delle norme di attuazione con quelle degli elaborati grafici del Piano delle Regole.</p> <p>In relazione alle richieste di precisazioni e di modifiche delle norme che disciplinano l'intervento all'art. 30.3 si propone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Concordando con le motivazioni espresse dall'osservante si ritiene opportuno specificare che la distanza per la ricostruzione del fabbricato demolito sia pari a 5,00 mt. rispetto al ciglio stradale attuale e non a quello nuovo a seguito dell'allargamento della strada 2) In considerazione della condizione morfologica del tracciato stradale non si ritiene opportuno prevedere un allargamento costante del calibro stradale che finirebbe per non avere una continuità nella fascia a valle per effetto della presenza della recinzione e dello scivolo di accesso alla proprietà confinante. Si ritiene pertanto ammissibile prevedere l'allargamento nei limiti proposti dall'osservante come meglio identificato nello schema planimetrico proposto che si allega alle norme di attuazione quale riferimento per l'adeguamento del calibro stradale, specificando meglio tale indicazione nell'art. 30.3 delle norme del PGT. 3) Al fine di garantire attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione un volume pari almeno a quello del fabbricato esistente e consentire un ampliamento del 20% in relazione al beneficio nell'interesse pubblico derivante dall'allargamento stradale con la cessione gratuita delle aree e la ricostruzione del limite stradale con le opportune opere di contenimento del terreno confinante, considerato che la realizzazione del nuovo fabbricato risulta compatibile, sia sotto il profilo paesaggistico che edilizio architettonico, con il contesto circostante, si ritiene ammissibile accogliere quanto richiesto dall'osservante specificando le possibilità edificatorie nell'art. 30.3
Proposta di controdeduzione	L'osservazione si ritiene accoglibile secondo le specifiche declinate nell'istruttoria tecnica
Determinazione del Consiglio Comunale	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
Modifiche agli elaborati	
Documento di Piano:	
Piano delle Regole: Norme di attuazione art. 30.3	
Piano dei Servizi:	

PROPOSTE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

UFFICIO TECNICO

	Protocollo n°	Data	Proponente
	3307	11/12/2019	Ufficio Tecnico
Contenuto sintetico	<p>A seguito di una ulteriore verifica degli elaborati di PGT l'Ufficio Tecnico, avendo ravvisato alcune criticità inerenti errori materiali e norme che necessitano, nella loro formulazione, di una migliore specificazione al fine di rendere più chiara e definita la declaratoria della disciplina di piano propongono di apportare agli elaborati le seguenti modifiche ed integrazioni.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>Individuazione ambiti IRV (Insediamenti residenziali edificati nel verde)</u>: non risultano individuate tra gli ambiti IRV gli edifici esistenti e le relative aree pertinenziali segnalate negli estratti allegati, che hanno le medesime caratteristiche degli altri insediamenti individuati dal PGT e che pertanto devono essere anch'essi individuati per parità di trattamento con gli altri edifici esistenti che il piano ha classificato come ambiti IRV 2) All'interno di diversi articoli delle norme del Piano delle Regole viene richiamato il ricorso ad un atto di impegno volto a disciplinare in base ad un accordo tra i privati, l'ammissibilità di deroghe rispetto alle distanze tra i confini di proprietà. Si chiede di definire in maniera univoca la natura di tale atto e di chiarire le caratteristiche che rendono tale atto valido (registrato e trascritto) quale impegno riconosciuto per il rilascio dei relativi permessi edilizi. Si propone di indicare quale atto valido la scrittura privata sottoscritta dai privati all'atto della presentazione del permesso edilizio e successivo atto notarile registrato e trascritto prima della fine dei lavori o contestualmente alla presentazione della Segnalazione del certificato di agibilità. 3) Si chiede che il PGT individui una distanza minima di rispetto degli edifici dal limite delle zone agricole e boschive, evitando che la costruzione al confine tra le zone urbane e gli ambiti agricoli o boschivi determini un uso improprio di tali ambiti a ridosso delle abitazioni, con impatti negativi sulle componenti naturali e paesaggistiche. 4) Si chiede che il PGT indichi specificamente ove sia ammissibile realizzare piscine a corredo delle abitazioni, definendo eventuali limiti dimensionali e le modalità realizzative di tali interventi. 5) Si propone di incrementare fino al 25% la possibilità di ampliamento per gli interventi di recupero e trasformazione ai fini abitativi degli edifici rustici, stabilendo una dotazione minima di SLP per gli edifici più piccoli (raggiungimento di una SLP minima di 50 mq.) finalizzata a garantire una superficie minima adeguata per rendere abitabili i rustici. Si chiede inoltre di esplicitare la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione in altra posizione dei rustici qualora sia ravvisata la 		

	<p>necessità di una localizzazione migliore per limitare l'impatto su aree di particolare criticità ambientale, quali le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua.</p> <p>6) Si chiede di specificare in modo più dettagliato le modalità di attuazione del progetto unitario previsto quale strumento di coordinamento per alcuni interventi di recupero nel nucleo di antica formazione.</p>
<p>Proposta di controdeduzione</p>	<p>Si recepiscono le indicazioni delle modifiche ed integrazioni proposte dall'ufficio tecnico al fine di correggere alcune imprecisioni ed errori materiali e di rendere la disciplina di piano più chiara ed efficace nel raggiungimento degli obiettivi di pgt.</p>