Comune di Albavilla

UFFICIO TECNICO Area Edilizia - Urbanistica

AB/

Albavilla, 07.06.2018
Prot. n. 5386 Cat. VI Cl. 1

OGGETTO: Verbale dell'incontro di consultazione per la raccolta dei pareri delle parti sociali ed economiche ai sensi dell'art. 13, comma 3, della LR 12/2005 - giovedì 24 maggio 2018 alle ore 10.00

All'incontro di consultazione per la raccolta dei pareri delle parti sociali ed economiche, convocato ai sensi dell'art. 13, comma 3, della LR 12/2005, in merito ai documenti costituenti la prima variante generale agli atti del PGT del Comune di Albavilla, indetto con nota del 09.05.2018, prot. n. 4319, sono presenti, per il Comune di Albavilla:
- l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Albavilla Carlo Tafuni;
- Ing. Anna Bargna – Responsabile dell'Area Edilizia-urbanistica;
- l'Arch. Pianificatore Terr. Gloria Tagliabue – collaboratore dell'ufficio tecnico per la redazione della variante al PGT;
- il Sig. Paolo Fornaroli – Istruttore amministrativo dell'Area Edilizia-urbanistica;

I rappresentati delle parti sociali ed economiche presenti sono:
- Associazione Nazionale dei Costruttori Edili di Como: Dott.ssa Veronica Airoldi e Ing. Filippo Pontiggia;
- Unindustria di Como: Arch. Alessandro Carugati;
- Confcommercio di Como: Geom. Lorenzo Masocco;
- Confartigianato Imprese di Como: Sig. Giuseppe Pugliesi.

L'Assessore saluta e ringrazia i presenti e espone le ragioni che hanno portato l'Amministrazione comunale alla scelta di predisporre una variante generale agli atti del PGT.

Prende quindi la parola l'ing. Bargna che illustra più precisamente i diversi motivi che hanno spinto il Comune ad approntare la variante generale agli atti del PGT, il contesto normativo ed urbanistico, dettato dagli enti sovracomunali, in cui la variante si inserisce e il monitoraggio dei risultati raggiunti dal vigente PGT nel corso del quinquennio di vigenza.
Vengono poi illustrate le variazioni di iniziativa pubblica introdotte in occasione della redazione della variante al PGT e le variazioni apportate a seguito dell'accettazione di proposte di privati.
Infine vengono elencate brevemente le verifiche effettuate per valutare la sostenibilità delle scelte compiute ed i risultati così ottenuti.

Viene poi data la parola alle parti economiche presenti alla seduta.

Prende la parola, per l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili di Como, l'ing. Filippo Pontiggia. L'Associazione si dichiara soddisfatta della variante proposta: sono stati sistemati molti punti che hanno bloccato l'attività edilizia del Comune.

Rileva tuttavia che permane l'obbligo per gli edifici residenziale di avere un tetto a falde. In merito propone di limitarne l'obbligo solo ad alcune zone del paese, dando la possibilità di fare tetti piani in alcune aree, più marginali e di nuova espansione.
Il rappresentante di ANCE segnala inoltre di aver rinvenuto una disomogeneità tra parametri urbanistici assegnati a zone produttive e residenziali: negli APT - ambiti produttivi soggetti a trasformazione, l'altezza ammessa (9,5 ml) è troppo alta, non coerente con quanto consentito e presente al contorno. Propone pertanto di diminuire il parametro dell'altezza ed aumentare invece la superfici coperta autorizzabile. Inoltre l'aver assegnato una possibilità di incremento della Slp per le attività esistenti a sud di Via Brianza è di fatto un incentivo a rimanere nell'ambito. Non risulta pertanto chiara l'intenzione dell'Amministrazione per il futuro di queste aree.
ANCE segnala infine che per le aree produttive di recente espansione (APRE) non è stato prevista la possibilità di un incremento dell'indice di Superficie ammessa. Si potrebbe pensare almeno ad assegnare un aumento dell'indice di rapporto di copertura ammesso (dal 60 al 70 %).
ANCE comunica di aver intenzione di predisporre un contributo scritto in merito alla variante, che invierà al Comune nei prossimi giorni.

Interviene, per Unindustria Como, l'Arch. Carugati, che illustra con ampiezza quanto introdotto con la LR 31/2014 ed in particolare la carenza di una politica regionale in materia edilizia-urbanistica a favore delle attività economiche.
Unindustria auspica che il nuovo Consiglio Regionale approfondisca meglio i documenti del PTR adottato e vi apporti modifiche in tal senso.
Nello specifico, c'è il rischio che la Provincia di Como venga molto penalizzata dal nuovo PTR, in quanto da anni sta portando avanti una politica di riduzione del consumo di suolo, ma di questa lodevole attenzione il PTR non ne tiene conto, assegnando obiettivi di riduzione indifferentemente dalla politica territoriale adottata dalle provincie negli anni precedenti. Così come non si tiene realmente conto dei flussi turistici: dovrebbero essere ipotizzate nuove strutture e favorito realmente il riuso degli immobili esistenti a fini turistici.
Entrando poi nello specifico del PGT di Albavilla, l'arch. Carugati evidenzia che, come desumibile dai dati ISTAT disponibili, il Comune presenta un saldo di popolazione negativo, sia naturale che migratorio. Si dovrebbe quindi incentivare la nuova costruzione e la ristrutturazione per attirare nuovi abitanti.
A seguito del minor numero di abitanti presenti e della minor richiesta di abitazioni, appare piuttosto scontato aver raggiunto gli obiettivi indicati nel PGT di tutela e valorizzazione del non-costruito.
La modifica apportata nel corso degli anni alle norme degli ambiti produttivi soggetti a trasformazione – APT è positiva: chi ha un'attività inserita in tale ambiti può ora ristrutturare ed ampliare i propri immobili. Si suggerisce inoltre di dare la possibilità di introdurre nuove attività e demolire e ricostruire i capannoni senza più vincoli di sagoma, per favorire l'ammodernamento delle imprese operanti sul territorio.
Bisognerebbe inoltre pensare a dove individuare nuovi ambiti per le esigenze produttive, in quanto, soprattutto nel caso di Albavilla, non è sufficiente pensare al recupero delle aree dismesse.
Unindustria Como suggerisce inoltre di aumentare l'indice del rapporto di copertura negli Ambiti produttivi di recente espansione – APRE, portandolo dal 50 al 60 %, permettendo pertanto di ampliare le attività e garantendo nel contempo il mantenimento dell'indice di consumo del suolo.

Anche per gli Ambiti produttivi consolidati – APC si potrebbe pensare ad attribuire un aumento del rapporto di copertura dal 60 al 70 % o ad assegnare indice di utilizzazione fondiaria superiore all'esistente del 10 – 20 %.
L'arch. Carugati chiede infine chiarimenti in merito all'inserimento, in tutti gli ambiti, di norme relative alle strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali.
L'ing. Bargna spiega che tali previsioni sono state inserite a seguito del recepimento del parere della Provincia di Como in fase di verifica di esclusione della VAS.
L'arch. Carugati chiede comunque di verificare ed avere un particolare attenzione per le attività insediatesi per prima sul territorio, al fine di tutelare i diritti pregressi.

I rappresentati di Confcommercio di Como e di Confartigianato Imprese di Como condividono quanto esposto nei due precedenti interventi.

L'ing. Bargna e l'Assessore Tafuni ringraziano i presenti ed assicurano che le osservazioni ed i pareri formulati verranno tenuti in considerazione per la stesura dei documenti definitivi del PGT.

L'incontro si chiude alle ore 11.30.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA – URBANISTICA
F.to Ing. Anna Bargna