

comune di  
**BRUNATE**

Provincia Di Como - Comunita' Montana Triangolo Lariano



# Os 01

## osservazioni e controdeduzioni

---

I TECNICI  
dott. arch. A. Falbo

IL SINDACO  
rag. D. Bodini

IL VICE SEGRETARIO  
dott.ssa L. Cioffi

dott. arch. E. Dottini

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
dott. ing. S. Saffiotti

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
Comune di Brunate 22034 Co  
via Alla Chiesa, 2  
tel. 031/220301 fax: 031/21357  
e-mail: utc@comune.brunate.co.it

COORDINAMENTO  
dott. arch. Arnaldo Falbo  
via Ballarini,12 22100 Como  
tel. 031/241646 fax: 031/4129304  
e-mail: info@studiodfalbo.it

---

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. DEL

---



## **1. PREMESSA**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Brunate è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 24 del 05 Dicembre 2012.

La deliberazione, unitamente agli elaborati di progetto, è stata depositata nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul B.U.R.L. n. 3 del 16.01.2013, serie Avvisi e Concorsi, e sul quotidiano "Corriere di Como".

A seguito dell'avvenuta pubblicazione sono pervenute al protocollo del Comune n° 23 osservazioni da parte di cittadini, n° 1 osservazione da parte del capogruppo Consigliere della lista civica "La Brunate che Vorrei", n° 1 osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale ed un'osservazione fuori termine.

Sono inoltre pervenute le osservazioni dell'Arpa e dell'ASL.

Con Provvedimento Dirigenziale prot. n° 19230 del 15.05.2013 è stata espressa la valutazione di compatibilità col PTCP della Provincia di Como.

A seguito dell'esame delle osservazioni e delle prescrizioni formulate da parte dell'Amministrazione Provinciale di Como, degli Enti e dei cittadini sono state elaborate le controdeduzioni ed apportate agli elaborati di Piano le relative modifiche qui di seguito illustrate.

## **2. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI**

Il criterio con cui sono state valutate le osservazioni è strettamente legato alla coerenza con gli obiettivi di pianificazione del PGT illustrati nel Documento di Piano.

In particolare non sono state ritenute meritevoli di accoglimento le osservazioni che si pongono in contrasto con il parere espresso dall'Amministrazione Provinciale in sede di conferenza di Vas, quelle che richiedono un aggravio di procedura relativamente ai tempi definiti dall'Amministrazione, che comportano una riduzione dei servizi previsti e la modifica delle scelte effettuate sulle modalità di intervento definite per i sottotetti.

Non sono state altresì accolte le osservazioni che comportano consumo di nuovo suolo.

Le osservazioni pervenute fuori termine non sono state considerate.

Le tabelle seguenti classificano le osservazioni pervenute secondo l'ordine del protocollo attribuito e riportano le controdeduzioni formulate.

Le diverse osservazioni sono state individuate graficamente e numerate sulla tavola di assetto di piano del Piano delle Regole.

L'Ufficio tecnico ha altresì eseguito una verifica di coerenza tra i diversi elaborati riscontrando piccole discordanze che, sebbene irrilevanti, sono state oggetto di rettifica e ha richiesto la precisazione ed integrazione di alcuni aspetti normativi.

### 3. IL PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' COL PTCP

Con Provvedimento Dirigenziale n° 17 del 14.05.2013 di registro e n° 19230 del 15.05.2013 di protocollo, la Provincia di Como ha attestato la compatibilità del PGT di Brunate con il PTCP, condizionata ad alcune prescrizioni alle quali si controdeduce come segue.

## COMUNE DI BRUNATE

PROVINCIA DI COMO

**PERERE PROVINCIA N° A** Protocollo N° 1899 del 17.05.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### **Osservante:**

PROVINCIA DI COMO

#### **Localizzazione:**

Varie

#### **Oggetto del parere:**

La valutazione di compatibilità positiva del PGT con il PTCP è condizionata al recepimento delle prescrizioni e disposizioni di seguito richiamate:

#### **1. La rete ecologica**

Sono da considerarsi parte integrante della rete ecologica tutte le zone del Sistema Rurale-Paesaggistico-Ambientale ossia APA, AVP (compreso il bosco didattico del Feleghè, ARA (ARA1 e ARA2).

#### **2. Gli ambiti destinati all'attività agricola**

Si chiede che il Pgt, ai sensi dell'art. 15 delle norme del PTCP, preveda adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree di vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.

#### **3. La viabilità**

Si chiede che la previsione dell'art. 50 delle norme del Pgt, laddove consente la realizzazione dei parcheggi pubblici in sede propria nelle fasce di rispetto stradale, sia limitata ai soli tratti stradali non interessanti la rete ecologica del PTCP.

#### **4. Componente geologica, idrogeologica, sismica e reticolo idrico minore**

In relazione allo studio geologico, idrogeologico e sismico il comune dovrà ottemperare ad eventuali indicazioni o prescrizioni che Regione Lombardia produrrà nel parere di competenza. Per le aree di trasformazione che interferiscono o confinano con le fasce di rispetto fluviale si dovrà fare riferimento alle norme dello SRIM. Si dovrà trasmettere alla Provincia copia dello SRIM, con relative NTA e relativi parere di Regione Lombardia. Si dovrà trasmettere alla Provincia copia dell'Allegato 15 con documento di identità.

#### **5. Ambito residenziale AT01 (località Le Vigne)**

Per l'ambito in oggetto si richiede di modificare la scheda del Pgt prevedendo:

- di concentrare l'edificazione nella porzione occidentale dell'area, valutando l'idoneo inserimento dei volumi nel contesto paesaggistico;
- di assentire, sulla parte est dell'ambito esclusivamente la realizzazione della strada di accesso;
- di prescrivere sulla medesima area l'applicazione dei disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP, anche in merito alle tipologie di recinzione.

**6. AR01 Ambito ex Hotel Milano**

Per ex Hotel Milano si richiede di ammettere, nella definizione delle tipologie di intervento ammissibili, "la demolizione" solo qualora emergano, a seguito di analisi specialistiche, criticità strutturali che escludano la possibilità di interventi conservativi o di recupero.

**7. Zona a servizi tra la via Nidrina e la via Monte Rosa.**

Per l'ambito in oggetto si richiede di richiamare espressamente l'art. 11 delle NTA del PTCP.

**8. Sistema informativo territoriale**

Si richiede la restituzione alla Provincia degli strati informativi del PGT.

**Controdeduzione:**

Preso atto che la valutazione di compatibilità del PGT con il PTCP è positiva, si accolgono le richieste formulate nella verifica operata dalla Provincia:

**1. La rete ecologica**

Il Sistema Rurale-Paesaggistico-Ambientale ossia APA, AVP (compreso il bosco didattico del Feleghè, ARA (ARA1 e ARA2) risulta parte integrante e coincide con la rete ecologica provinciale come declinato all'art. 24, comma 1, delle Nta del Piano delle Regole.

**2. Gli ambiti destinati all'attività agricola**

Agli artt. 20 e 21 del Piano delle Regole si aggiunge rispettivamente il seguente comma 6 e 7: "Nelle aree contigue agli ambiti ARA di cui al successivo Art. 27, le nuove edificazioni non possono essere realizzate a distanza inferiore a mt. 100,00 dalle strutture agricole preesistenti".

**3. La viabilità**

All'art. 50 è aggiunto il seguente comma 9: "Nelle fasce di rispetto la realizzazione dei parcheggi pubblici in sede propria è ammessa nei soli tratti stradali non interessanti la rete ecologica del PTCP".

**4. Componente geologica, idrogeologica, sismica e reticolo idrico minore**

In relazione allo studio geologico, idrogeologico e sismico il comune:

- ottempererà ad eventuali indicazioni o prescrizioni che Regione Lombardia produrrà nel parere di competenza;
- per eventuali aree di trasformazione che interferiscono o confinano con le fasce di rispetto fluviale si farà riferimento alle norme dello SRIM, come prescritto all'art. 38 del Piano delle Regole;
- si trasmetterà alla Provincia copia dello SRIM, con relative NTA e relativo parere di Regione Lombardia;
- si trasmetterà alla Provincia copia dell'Allegato 15 con documento di identità.

**5. Ambito residenziale AT01 (località Le Vigne)**

All'art. 11, comma 6, delle Nta del Documento di Piano ed alla scheda d'ambito si aggiunge il seguente periodo:

"l'edificazione dovrà concentrarsi nella porzione occidentale dell'area, valutando l'idoneo inserimento dei volumi nel contesto paesaggistico di riferimento. Sulla parte est dell'ambito è consentita esclusivamente la realizzazione della strada di accesso e sulla medesima area si applicano i disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP, anche in relazione alle tipologie di recinzione ammesse".

**6. AR01 Ambito ex Hotel Milano**

All'art. 10, comma 4, ed alla scheda d'ambito delle Nta del Documento di Piano si aggiunge il seguente periodo:

"L'intervento di demolizione è ammesso solo qualora venga accertata, mediante perizia asseverata a firma di un ingegnere strutturista, l'impossibilità del recupero statico dell'edificio con l'esclusione di motivazioni economiche".

**7. Zona a servizi tra la via Nidrina e la via Monte Rosa.**

All'art. 14, comma 4.3, del Piano dei servizi si aggiunge il seguente periodo: "nelle quali si applicano i disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP".

**8. Sistema informativo territoriale**

Si prende atto del richiamo normativo per la formazione del SIT integrato ai sensi dell'Art. 3 della LR. 12/05, che sarà predisposto dopo l'approvazione del PGT da parte del Consiglio Comunale.

***Esito:***

ACCOLTA

***Azioni:***

Modifica delle norme tecniche

## 4. LE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEGLI ENTI

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° B** Protocollo N° 1889 del 16.05.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

ASL – DIPARTIMENTO DI COMO

**Localizzazione:****Oggetto dell'osservazione:**

L'ASL di Como, esaminata la documentazione trasmessa, non rileva particolari criticità per gli aspetti di competenza.

**Controdeduzione:**

Si prende atto dell'Osservazione.

**Esito:**

ACCOLTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° C**

Protocollo N° 1889 del 16.05.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

ARPA LOMBARDIA – DIPARTIMENTO DI COMO

**Localizzazione:**

Varie

**Oggetto dell'osservazione:**

- 1) Si evidenzia la necessità che siano inserite nelle norme di Piano le indicazioni tecniche relative alla normativa sulla disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee e sulla riduzione delle portate delle acque piovane nelle fognature e nei corpi idrici superficiali (R.R. 24.03.2006 n° 2 e D.g.r. 29.03.2006 n° 8/2244), non essendo esplicitativo un generico rimando.
- 2) Si richiede il rispetto del nuovo Titolo III del Regolamento d'Igiene in ordine alle distanze da concimaie, stalle e pollai rispetto a zone con destinazioni diverse.
- 3) Relativamente all'inquinamento elettromagnetico si ricorda che:
  - a. nel caso in cui il DP preveda l'edificazione in prossimità di un elettrodotto i valori di induzione elettromagnetica potrebbero influenzare i confini e le dimensioni dell'ambito edificato e pertanto ricorre la necessità di richiedere preventivamente un parere alla società di gestione delle linee sulla compatibilità dell'insediamento;
  - b. nel caso in cui le previsioni del DP introducano variazioni nel tessuto urbano circostante impianti esistenti occorre valutare l'insorgenza di incompatibilità;
  - c. l'art. 4 della L.R. 11/2011 prevede l'individuazione da parte dei comuni delle aree nelle quali è consentita l'installazione di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione, attenendosi ai criteri della DGR 7351/2001.

**Controdeduzione:**

- 1) All'art. 38 delle norme del Piano delle regole è aggiunto il seguente 3° comma: " Per la disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua si rimanda al R.R. 24.03.2006 n° 2. Per la disciplina sulla riduzione delle portate delle acque piovane nelle fognature e nei corpi idrici superficiali si rimanda alla D.g.r. 29.03.2006 n° 8/2244".
- 2) La norma del Regolamento Edilizio richiamata è contenuta nell'art. 27, comma 2, delle Norme del PR.
- 3) Quanto ricordato è contenuto nell'art. 52 (Elettrodotti - fasce di rispetto e Dpa) delle norme tecniche del piano delle regole.

**Esito:**

ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica delle norme tecniche



## 5. LE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI CITTADINI

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE				
RIF.	PROTOCOLLO		OSSERVANTE	LOCALIZZAZIONE
1	739	16.02.2013	PEDRAGLIO MARCO, CAPOGRUPPO CONSIGLIARE LISTA CIVICA "LA BRUNATE CHE VORREI"	Varie
2	1022	07.03.2013	BALESTRIERI LUCA	Via Varesello
3	1043	08.03.2013	STELLA ALESSANDRA MARIA	
4	1052	11.03.2013	CORTI SILVIA	988/1-2-3, 1439, 987, 990, 991, 1462, 1531, 992, 1910, 993, 989, 988/1, 1456, 1562, 1455, 1332, 1561, 1911
5	1079	12.03.2013	BACCAGLINI MANLIO	1011, 1012 (parte), 1057 (parte), 1058 (parte), 1061, 2228, 1994
6	1080	12.03.2013	ANTONELLI ROSANNA	Via Scalini
7	1102	13.03.2013	POLETTI LUCA	476, 493, 494, 496, 497, 1595, 2054, 3152(ex 505/a)
8	1114	13.03.2013	SERRELLI ALESSANDRA	945, 3114, 1847, 3105, 1419, 1842
9	1133	14.03.2013	SADAUSKIS ARMANDS	1698, 986, 1252, 1506, 1699
10	1140	15.03.2013	SELVAGGI ELIO	Varie
11	1144	15.03.2013	GUFFANTI LUCA, PRESIDENTE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI DELLA PROV. DI COMO	
12	1145	15.03.2013	TONOLI FRANCESCA	2636, 1285, 2639, 2760, 4371, 4372
13	1146	15.03.2013	VAIO GIORGIO, SCHWIND HEIDE	693
14	1151	15.03.2013	PINOLI DANIELA, BONARDI UMBERTO	1139
15	1152	15.03.2013	ARTALE GABRIELE	1102
16	1160	15.03.2013	LOVISOLO SERGIO, U.T.E. srl	
17	1161	15.03.2013	RESTA MARIA	196, 316, 1120
18	1165	16.03.2013	MOSSI MARINO	495
19	1168	16.03.2013	RIVA ENRICO	827
20	1171	16.03.2013	DEGANI MARIO, MORGANTI srl	1104/a, 1487, 2599 (ex 1104/b), 2600 (ex 1104/c)
21	1172	16.03.2013	CEROFOLINI SERGIO, SOC. INIZIATIVE IMMOBILIARI Srl	1084, 1449, 2163, 974, 973
22	1173	16.03.2013	POLILLO EMILIO	1856, 2329, 2334, 725, 1415
23	1183	18.03.2013	MENALDO GIUSEPPE	418, 420, 421, 422, 1364, 1398, 1508, 2190, 2198

24	1186	18.03.2013	MARTINELLI MICHELE	3167 (ex 565), 566, 3171 (ex 568), 580, 584, 585, 588
25	p.i.	18.03.2013	UFFICIO TECNICO COMUNALE	

**COMUNE DI BRUNATE**

PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 1**

Protocollo N° 739 del 16.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Pedraglio Marco, capogruppo Consigliere della lista civica "La Brunate che Vorrei"

**Localizzazione:**

Varie

**Oggetto dell'osservazione:**

L'osservante, in relazione alle ragioni esposte, chiede:

- a. La motivazione che supporta l'esclusione dal Centro Storico dell'edificio di proprietà Pandakovic e l'inclusione nel centro storico dell'ex Hotel Milano.
- b. La motivazione che supporta l'individuazione e classificazione delle ville storiche esistenti.
- c. L'inserimento di tutta la parte alta della collina del Roccolo in zona a rischio archeologico.
- d. Vengono inoltre segnalati errori nel Piano dei Servizi ed in particolare l'inserimento di aree non appartenenti al Comune di Brunate:
  1. ampliamento del cimitero di Brunate – Cappella Monti (n. 25);
  2. campo sportivo (n. 29);
  3. area di valenza paesistico ambientale (n. 4);
  4. servizi per la mobilità e la sosta: parcheggio Laghetto (n. 45);
  5. servizi per la mobilità e la sosta: parcheggio presso scuole comunali (n. 32).

**Controdeduzione:**

- a. La perimetrazione del centro storico, come stabilito dai criteri di pianificazione comunale emanati dalla Regione, è stata effettuata sulla base dell'analisi della cartografia dell'IGM di prima levatura (1888) con un'ulteriore verifica rispetto ai catasti storici. Si precisa che l'ex Hotel Milano per il PRG vigente non era incluso nel nucleo storico e nel PGT adottato è trattato come ambito di trasformazione. Casa Pandakovic non figura né sulla cartografia dell'IGM né sul catasto cessato aggiornamenti.
- b. L'individuazione delle ville storiche ed eclettiche è stata effettuata con la rilevazione diretta, sulla base dei catasti storici e degli studi effettuati a supporto del PRG vigente, sia sulla base del materiale documentario disponibile. Per gli edifici, identificati con le modalità suddette, è stata definita una normativa articolata in base alla collocazione storica ed alle caratteristiche architettoniche, propedeutica alla salvaguardia dei valori riscontrati, orientata alla valorizzazione degli usi possibili, nel rispetto del volume esistente.
- c. Il PGT recepisce le indicazioni dello studio archeologico del territorio comunale redatto a supporto delle scelte del PGT.
- d. Le aree indicate dall'Osservante risultano agli atti comunali di proprietà o di uso pubblico ovvero destinate alla acquisizione da parte del Comune di Brunate.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 2**

Protocollo N° 1022 del 07.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Balestrieri Luca

**Localizzazione:**

Via Varesello

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante chiede di chiarire se l'incremento volumetrico del 10% della Slp esistente ammesso per gli edifici a destinazione extra agricola in ambito APA, sia consentito anche per le costruzioni accessorie esistenti.

**Controdeduzione:**

L'incremento volumetrico del 10% della Slp esistente a cui fa riferimento l'Osservante è consentito per le sole costruzioni principali esistenti.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 3** Protocollo N° 1043 del 08.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig.ra Stella Alessandra Maria

**Localizzazione:**

Osservazione di carattere generale

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante:

- a. afferma che la filosofia di partecipazione e collaborazione contenuta nella L.R. n.12/2005 è stata disattesa limitando il coinvolgimento della popolazione "al minimo indispensabile";
- b. ritiene gli obiettivi del Documento di Piano limitati e superficiali, oltre che discutibili le soluzioni proposte;
- c. puntualizza la mancata segnalazione della presenza della casa "ecologica" da avvalersi come riferimento per le prossime edificazioni;
- d. considera l'analisi storica effettuata in modo superficiale;
- e. riscontra disparità di trattamento tra edifici di interesse storico ed edifici di interesse architettonico, dicotomia che non tiene conto della sentenza del TAR del 28.06.2010;
- f. riscontra una scarsa specificazione delle modalità di intervento permettendo una lettura soggettiva ai funzionari in ordine alle autorizzazioni;
- g. ritiene improprio l'assoggettamento degli edifici di elevata valenza architettonica alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza e non concorda sull'inibizione per detti edifici dal recupero dei sottotetti;
- h. ritiene che il problema della mobilità sia stato trattato in modo superficiale, riferito al traffico locale e non anche a quello sovracomunale;
- i. osserva che in tutto il piano non ci sono forme di incentivazione per le attività produttive;
- j. osserva che in tutto il piano non vi sono riferimenti alla green economy, ossia possibilità di produrre energia con le biomasse, l'incentivazione massiccia per i pannelli solari, l'inserimento intelligente di micro pale eoliche;
- k. osserva altresì che non si parla di recupero delle acque piovane.
- l. in conclusione il piano viene ritenuto pregevole sul piano tecnico ma vuoto nelle proposte.

**Controdeduzione:**

- a. la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di consultazione è stata correttamente seguita e completata. L'osservazione non è pertinente all'attuale fase di approvazione.
- b. si richiama il precedente punto a., l'osservazione non è pertinente all'attuale fase di approvazione.
- c. non si comprende a quali caratteristiche della "casa ecologica" faccia riferimento l'Osservante. In materia, esiste un'ampia normativa nazionale e regionale, recepita dal PGT.
- d. l'affermazione ha carattere generico e non documentato poiché l'analisi storica effettuata è conformata alle metodologie e finalità di pianificazione comunale.
- e. eventuali differenti modalità di intervento previste per gli edifici di valenza storica od architettonica sono mutate dalle diverse specificità che caratterizzano ogni edificio.
- f. le modalità di intervento previste sono quelle definite dall'art. 27 della L.R. 12/05 che non lasciano spazio ad alcun dubbio interpretativo.
- g. gli edifici a cui fa riferimento l'Osservante, di cui alla pagina 87 delle norme tecniche, sono quelli di cui all'art. 10 comma 1 del D.lgs. 22.01.2004 n° 42, per i quali si applicano le

disposizioni dell'art. 12 dello stesso D. Lgs. Per i suddetti edifici ricorre l'obbligo della verifica da parte della Soprintendenza dell'interesse culturale. Il Coro della Chiesa di Sant'Andrea, di cui alla pagina 66 del Documento di Piano, è assoggettato a vincolo ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 22.01.2004 n° 42. La suddivisione degli edifici in più unità funzionali è consentita per qualsiasi tipo di edificio, fatti salvi i casi in cui l'edificio stesso presenti elementi oggetto di specifiche disposizioni di tutela ai sensi del già citato art. 11 del D.lgs. 22.01.2004 n° 42. In tal caso, l'intervento è soggetto a preventivo parere della Soprintendenza (vedi ex Hotel Milano);

- h. Brunate è interessata da flussi di traffico di attestamento affrontati dal piano e non di flusso sovracomunale di attraversamento;
- i. l'Osservante non esplicita le attività produttive cui si riferisce. In ogni caso nelle norme tecniche sono definite modalità di incentivazione volumetrica per le attività turistico - ricettive esistenti e per quelle di nuovo impianto.
- j. la green economy, termine generico e omnicomprendivo, va promossa dove serve e dove ne risulta sostenibile ambientalmente la localizzazione. L'osservante cita "biomasse, pannelli solari e pale eoliche, ecc.", componenti e attività che, per un territorio vocato al turismo come Brunate, risultano del "fuori luogo" ai fini della tutela ambientale e del paesaggio;
- k. per le acque piovane, oltre alla normativa vigente, si rimanda alla tabella 2 delle norme tecniche (pag. 12, par. 4 sulla sostenibilità ambientale);
- l. la valutazione espressa non ha valenza oggettiva.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 4** Protocollo N° 1052 del 11.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig.ra Corti Silvia

**Localizzazione:**

Mapp. n. 988/1-2-3, 1439, 987, 990, 991, 1462, 1531, 992, 1910, 993, 989, 988/1,1456, 1562, 1455, 1332, 1561, 1911

**Oggetto dell'osservazione:**

L'osservante, in relazione alla motivazione esposta, chiede la possibilità di destinare la volumetria esistente in zona agricola a Residenza Turistico Alberghiera. Al fine di rendere sostenibile l'intervento, chiede un incremento volumetrico per realizzare servizi accessori oltre alla possibilità di applicare gli incentivi concessi al Centro Storico per il riuso degli edifici abbandonati.

La proprietà si rende disponibile ad una cessione parziale dell'area da individuare congiuntamente per formazione di un "percorso vita" e/o area attrezzata a palestra all'aperto, da realizzare nell'ottica di uno sviluppo dell'offerta turistica.

Per esigenze cantieristiche si chiede la disponibilità alla formazione di un percorso carraio per l'accesso alla proprietà Carescione.

**Controdeduzione:**

Sia dal punto di vista localizzativo che per l'impatto derivante dagli interventi collegati non sussistono le condizioni di sostenibilità ambientale in ordine al taglio del versante ed alle opere di urbanizzazione necessarie. Tuttavia, considerata la finalità turistico-alberghiera dell'osservazione, la proposta progettuale può essere approfondita ed assentita in sede di Sportello Unico per le attività Produttive.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 5**

Protocollo N° 1079 del 12.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Baccaglini Manlio

**Localizzazione:**

Mapp. 1011, 1012 (parte), 1057 (parte), 1058 (parte), 1061, 2228, 1994

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede che:

- a. venga prevista nella normativa di piano una procedura atta ad identificare l'esatto posizionamento del vincolo idrogeologico;
- b. venga rivista la perimetrazione, acriticamente assunta, di aree non edificabili assoggettate a tutela e valorizzazione paesaggistica;
- c. i lotti di cui ai mappali sopra riportati vengano inclusi in ambito C – classe 1<sup>^</sup>, salvaguardando l'inedificabilità dei lotti liberi, ma garantendo l'ampliamento ed il completamento dell'edificio già esistente;
- d. in via subordinata venga concessa la possibilità di ampliamento all'edificio esistente con adeguati parametri edificatori in linea con quelli previsti per gli edifici posti in ambito C – classe 1<sup>^</sup>

**Controdeduzione:**

- a. Il vincolo idrogeologico è stato istituito dal Regio Decreto n. 3267 del 1923 con l'obiettivo di prevenire, nell'interesse pubblico, attività ed interventi che possono causare eventuali dissesti, erosioni e squilibri idrogeologici, come per esempio il disboscamento. L'esatta perimetrazione del vincolo idrogeologico di Brunate è costituita da un elenco di mappali consultabili presso gli Uffici comunali. La perimetrazione riportata sugli elaborati del Pgt è indicativa poiché riferita a limiti definiti su mappa catastale, trasposti su cartografia aereo fotogrammetrica.
- b. La perimetrazione delle aree non edificabili assoggettate a tutela e valorizzazione paesaggistica è stata individuata ai sensi dell'art. 18 delle norme tecniche del PTCP.
- c. L'inclusione dei lotti citati in ambito C – classe 1<sup>^</sup> determina consumo di suolo e pertanto risulta contraria agli obiettivi del PGT adottato.
- d. La possibilità di ampliamento degli edifici extra - agricoli viene innalzata al 20% nel limite di mq. 20. Di conseguenza viene modificato l'art. 24, comma 5, del Piano delle Regole.

**Esito:**

PARZIALMENTE ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica delle norme tecniche



**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 6** Protocollo N° 1080 del 12.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig.ra Antonelli Rosanna

**Localizzazione:**

Via Scalini n° 32

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante ritiene che la modalità di intervento prevista per l'immobile oggetto di osservazione sia in contrasto con la sentenza del Tar 02/661/10 R.G. 26.06.2010. L'Osservante riscontra inoltre un errore di datazione circa l'edificazione del fabbricato, una disparità di trattamento tra diversi edifici ed un difetto di motivazione nella classificazione.

Ritiene limitativo il divieto di recupero dei sottotetti mediante soprizzo e riscontra indicazioni incoerenti tra il piano delle regole e le norme tecniche.

L'Osservante in relazione alle motivazioni esposte chiede:

1. di chiarire quanto osservato, ossia:
  - a. che la modalità di intervento definita per l'immobile dell'Osservante risulta in contrasto con la sentenza del Tar;
  - b. che l'indicazione sugli elaborati di Piano del nominativo dei proprietari della villa, viola la Privacy;
  - c. che la data di costruzione dell'immobile indicata nel Piano è errata;
  - d. che vi sono contraddizioni negli elaborati ( DP 12, PR1, PR7, DP3) di piano;
  - e. che vi è disparità di trattamento tra i diversi proprietari;
  - f. che tra il piano delle regole e le norme tecniche vi sono indicazioni incoerenti tra loro;
  - g. che limitare gli interventi dell'immobile al risanamento conservativo e vietare il recupero dei sottotetti mediante soprizzo risulta in contrasto con la sentenza del Tar ed in contrasto con le leggi nazionali e regionali.
2. di poter effettuare sull'immobile in oggetto gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d della L. 12/05.
3. di poter effettuare sull'immobile la trasformazione dei sottotetti esistenti per l'uso abitativo secondo le leggi in vigore.
4. le modalità di attuazione dei box auto totalmente interrati nelle pertinenze dell'abitazione esistente.

**Controdeduzione:**

- 1.a la definizione delle modalità di intervento per la categoria di edifici a cui appartiene l'edificio dell'Osservante, è stata effettuata seguendo i criteri di cui al paragrafo 2.2 della relazione del Piano delle Regole, a cui si rimanda. Non si ravvisano contrasti con la Sentenza del Tar richiamata, posto che la disciplina definita dalle norme è contenuta nell'art. 27 della L.R. 12/05.
- 1.b Il nominativo con cui sono state identificate le ville eclettiche di Brunate è stato desunto dalle targhe esposte sui cancelli o dalle pubblicazioni disponibili. Si provvede comunque alla cancellazione del nominativo come richiesto.
- 1.c l'esatta data di edificazione è irrilevante ai fini del presente studio.
- 1.d le contraddizioni affermate non sono state rilevate. Si precisa che la disciplina relativa all'immobile dell'Osservante è contenuta nelle norme del piano delle regole.
- 1.e l'affermazione è generica e non si rileva nessuna disparità di trattamento tra i diversi proprietari;

- 1.f l'affermazione è generica e non consente di rilevare il contrasto dichiarato, tra il piano delle regole e le norme tecniche.
- 1.g Assegnare all'immobile di proprietà dell'Osservante la modalità di intervento fino al risanamento conservativo non risulta in contrasto né con la Sentenza del Tar né tantomeno con leggi nazionali o regionali. La scelta operata, in applicazione delle modalità di pianificazione e salvaguardia paesaggistica, consente la conservazione e la trasformazione attraverso un insieme sistematico di opere che vanno dal rinnovo di parti anche strutturali, all'accorpamento o alla suddivisione in più unità immobiliari fino al cambio di destinazione d'uso (potendo trasformarsi anche in strutture ricettive). Il divieto di recupero dei sottotetti mediante soprizzo è coerente con la modalità di intervento prevista, peraltro già prevista in una precedente delibera comunale.
2. La modalità di intervento prevista per l'immobile, per quanto già detto, è inteso fino al risanamento conservativo.
3. Il divieto di recupero dei sottotetti, mediante soprizzo, è coerente con la modalità di intervento prevista.
4. Nelle pertinenze dell'abitazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate integrata dalle disposizioni del comma 1bis dell'art. 66 della LR. 12/05.

**Esito:**

PARZIALMENTE ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica degli elaborati di Pgt

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

Osservazione N° 7

Protocollo N° 1102 del 13.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Poletti Luca

**Localizzazione:**

Mapp.476, 493, 494, 496, 497, 1595, 2054, 3152 (ex 505/a) – Ambito AT1

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, per le aree ricadenti nell'AT1, chiede:

1. che il parametro ITP passi da mq/mq 0,10 a mq/mq 0,15;
2. che l'intera area di proprietà di cui ai mappali indicati venga inserita nel comparto edificatorio;
3. che tutte le opere per allacciamento ai servizi pubblici esterni al piano attuativo vengano dichiarati di pubblica utilità.

**Controdeduzione:**

1. La richiesta non è coerente con gli obiettivi del Pgt.
2. La richiesta è in contrasto con il parere della Provincia formulato in sede di seconda conferenza di Vas e non è coerente con gli obiettivi del Pgt.
3. Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/05 tutti gli interventi edificatori devono dotarsi delle opere di urbanizzazione.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 8**

Protocollo N° 1114 del 13.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig.ra Serrelli Alessandra

**Localizzazione:**

Mapp. 945, 3114, 1847, 3105, 1419, 1842

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, per le motivazioni espresse, chiede di applicare alla parte ricadente in ambito B un coefficiente di edificabilità pari almeno alla media risultante dall'edificato del comparto e con la possibilità di poter recuperare la volumetria delle strutture esistenti.

**Controdeduzione:**

La proposta formulata dall'Osservante non è coerente con gli obiettivi del Pgt.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

Osservazione N° 9

Protocollo N° 1133 del 14.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Sadauskis Armands

**Localizzazione:**

Mapp. 1698, 986, 1252, 1506, 1699

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede:

1. che venga ridotto il limite del vincolo cimiteriale come da proposta allegata;
2. che sia concessa deroga al vincolo cimiteriale al fine di realizzare un'autorimessa interrata.

**Controdeduzione:**

1. La definizione del vincolo cimiteriale è di competenza del Piano Regolatore Cimiteriale.
2. In fascia di rispetto cimiteriale non sono ammesse costruzioni, ancorchè interrate.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 10**

Protocollo N° 1140 del 21.10.2010

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Selvaggi Elio

**Localizzazione:**

Varie

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante esprime le seguenti osservazioni:

1. da parte del comune di Brunate non è mai stata richiesta ed ottenuta alcuna sentenza di usucapione relativa al mappale 700 – cappella Pedraglio, per cui l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale è da ritenersi illegittima;
2. per quanto afferente le Ville, non è stata osservata la sentenza del TAR n. 02661/2011° depositata il 28.06.2010;
3. sempre relativamente alle ville, si segnala che non risultano corrette le date di realizzazione, ma sono state riportate le date di accatastamento;
4. non sono specificate le motivazioni che hanno portato all'eliminazione di alcune aree dal perimetro del Centro Storico;
5. si fa presente che il libro citato della De Carli non può essere assunto come aspetto vincolante del PGT;
6. non viene tenuta in considerazione la normativa sul recupero abitativo dei sottotetti;
7. per quanto riguarda il Centro Storico si segnala la necessità dell'autorizzazione paesaggistica;
8. per le Ville si segnala che in base alla legge sulla privacy non possono essere citati i nomi dei proprietari;
9. si segnalano contraddizioni tra il Piano delle Regole e le Norme Tecniche;
10. si segnala una errata regolamentazione delle antenne all'interno dei condomini.

**Controdeduzione:**

1. La fascia cimiteriale non è stata ampliata ma è stata unicamente riconosciuta l'esistenza della cappella Pedraglio, che a sua volta genera una fascia di rispetto non inferiore rispetto a quella prevista per i cimiteri, indipendentemente dalla proprietà. Trattasi comunque di materia del Piano Regolatore Cimiteriale e non del Pgt.
2. Non si ravvisano contrasti con la Sentenza del Tar richiamata, posto che la disciplina definita dalle norme è contenuta nell'art. 27 della L.R. 12/05.
3. L'osservazione non rileva ai fini del PGT. Tuttavia, la precisazione di tali date costituisce, se fornita dagli interessati, un'utile informazione sulla storia urbanistica locale.
4. La perimetrazione del centro storico, come stabilito dai criteri di pianificazione comunale emanati dalla Regione, è stata effettuata sulla base dell'analisi della cartografia dell'IGM di prima levatura (1888) con un'ulteriore verifica rispetto ai catasti storici, come spiegato al paragrafo 2.1 della relazione del piano delle regole,
5. Il libro della De Carli non è stato assunto come riferimento vincolante delle norme del PGT, ma trattandosi di un catalogo, costituisce un utile riferimento per la conoscenza del patrimonio delle ville eclettiche di Brunate.
6. La normativa sul recupero dei sottotetti contenuta nella L.R. 12/05 consente ai comuni di definire su quali ambiti o tipologie di edifici permettere l'applicazione di tali disposizioni.

7. La necessità o meno dell'autorizzazione paesaggistica è definita dalla Legge e non dal Pgt.
8. Le Ville sono state identificate con i nomi dei proprietari in quanto corrispondenti alla targhetta esposta sulla pubblica via o perché citate in pubblicazioni. Essendo pervenute due osservazioni sull'argomento i riferimenti nominativi alle Ville verranno eliminati.
9. L'affermazione è generica e non consente una precisa valutazione del contenuto.
10. Le antenne sono regolamentate da una normativa nazionale e regionale a cui il Pgt rimanda per completezza.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 11**

Protocollo N° 1144 del 15.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Luca Guffanti, Presidente dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili della Provincia di Como

**Localizzazione:**

Osservazione di carattere generale

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede che nei seguenti articoli del DP si apportino alcune modifiche o chiarimenti:

1. Art. 4: sia modificata la formulazione dell'articolo relativo alla definizione degli indici urbanistico edilizi del Documento di Piano poiché in base alla L.R. 12/2005 gli stessi vanno definiti "in linea di massima";
2. Art. 5 :
  - a. vengano invertiti per maggior chiarezza il comma 3 col comma 2;
  - b. si chiarisca come nella perequazione di comparto la capacità edificatoria debba conferire nelle aree di concentrazione volumetrica poiché tale indicazione normalmente è precisata nel piano attuativo;
  - c. produrre una tavola esplicativa riportante la quantità dei diritti edificatori teoricamente ricavabili rispetto all'effettiva capacità di assorbimento dagli stessi nelle aree di "atterraggio";
  - d. chiarire la portata giuridica della norma riferita alla possibilità del comune di "vendere diritti edificatori";
3. Art 9 :
  - a. chiarire la procedura prevista ai commi 7 e 8 delle norme del DP laddove prevedono un procedura di "ammissibilità" per la presentazione del progetto da assoggettarsi a Piano Attuativo;
  - b. di ammettere, al comma 12 riguardante gli interventi ammissibili, la "ristrutturazione leggera, necessaria a mantenere, materialmente e funzionalmente, l'edificio;
4. Art. 10: indicare le destinazioni d'uso non ammissibili in luogo di quelle ammissibili.

**Controdeduzione:**

1. La definizione "in linea di massima" contenuta nell'art. 10 bis, comma 4, lettera c, della L.R. 12/05 fa riferimento alla possibilità di rendere elastico l'indice edificatorio per l'applicazione dei criteri di perequazione, compensazione e negoziazione. Tuttavia, l'indice massimo viene stabilito, anche al fine di consentire il corretto dimensionamento dei servizi.
- 2.a L'inversione del comma 3 con il comma 2 è irrilevante ai fini della comprensione dell'articolo.
- 2.b La norma così come formulata all'art. 5, comma 4, prescrive che la capacità edificatoria deve essere realizzata sulle aree di concentrazione volumetrica. Ne discende, che qualora quest'ultima coincida con l'intera area di trasformazione le aree a servizi possono essere individuate in sede di progettazione esecutiva o, se ammesso, monetizzate.
- 2.c La slp generata dalle aree in compensazione è riportata nella tabella di pagina 25 della relazione del piano delle regole. Essa assomma a mq. 875 di slp generata. Se prendiamo in considerazione i soli lotti liberi delle aree C1, C2, C3 si ottiene una capacità di



assorbimento volumetrico pari a mq. 3066 di Slp, quindi "l'atterraggio" risulta garantito.

- 2.d Il comma 17 dell'art. 5 stabilisce un prezzo di riferimento al mq. della Spl ceduta nei casi di negoziazione. Tale fattispecie si verifica nel caso in cui il privato assuma l'obbligo di realizzazione di un intervento pubblico previsto dal piano dei servizi in cambio di slp. La commisurazione del valore dell'intervento da effettuare in cambio della slp ceduta è definita dal valore stabilito dal suddetto comma 17. Il ricorso a tale fattispecie non è obbligatorio, ma costituisce una facoltà prevista dal Piano all'interno di diverse altre tipologie atte a raggiungere gli obiettivi definiti dal Pgt.
- 3.a La procedura di ammissibilità contenuta nell'art. 9 è una derivazione delle linee guida dei regolamenti edilizi della Provincia di Como. La verifica è applicata agli ambiti di trasformazione prima che questi, da aree non conformate dal punto di vista dei diritti edificatori, ne maturino la conformazione nei piani attuativi.
- 3.b Si condivide l'osservazione, ma nel caso di Brunate l'unico immobile ricompreso nelle aree di trasformazione è l'ex hotel Milano per il quale sono previste una serie di modalità di intervento non riconducibili unicamente a quella indicata dall'Osservante.
4. Si ritiene che l'indicazione delle destinazioni ammesse sia, dal punto di vista pratico, del tutto equivalente all'indicazione delle destinazioni non ammesse.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 12**

Protocollo N° 1145 del 15.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig.ra Francesca Tonoli

**Localizzazione:**

Via Pissarottino, 26, Mapp. 2636, 1285, 2639 foglio 1 e Mapp. 2760, 4371, 4372 foglio 9

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede l'inserimento dell'ambito in oggetto in zona C1 o, in subordine, la precisazione che per gli edifici extra agricoli sono consentite destinazioni d'uso compatibili con la residenza quali gli esercizi commerciali di vicinato al dettaglio (U5), pubblici esercizi (U11), artigianato di servizio (U12).

**Controdeduzione:**

L'inserimento dell'ambito in zona C determina un ulteriore consumo di suolo. Pertanto, in coerenza con altre situazioni analoghe, viene confermato in ambito ARA. Per l'immobile sono già ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

Osservazione N° 13

Protocollo N° 1146 del 15.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Giorgio Vaio e Sig.ra Heide Schwind

**Localizzazione:**

Via Mulattiera per San Maurizio n. 8 Mapp. 693, foglio 2

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede che il bonus di mc. 150, previsto dal vecchio PRG, sia ripristinato.

**Controdeduzione:**

Per gli edifici ricadenti in ambito B non sono previsti bonus volumetrici, contrari agli obiettivi del presente PGT.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 14**

Protocollo N° 1151 del 15.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig.ra Daniela Pinoli e Umberto Bonardi

**Localizzazione:**

Via Nidrino n. 15, mapp. 1139, foglio 2

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede la rettifica, per errore materiale, relativa all'inclusione in area pubblica per la viabilità dei posti auto di proprietà privata.

**Controdeduzione:**

Si provvede alla correzione dell'errore materiale.

**Esito:**

ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica degli elaborati grafici

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 15** Protocollo N° 1152 del 15.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Artale Gabriele

**Localizzazione:**

Via Ai Piani n. 51, Mapp. 1102 foglio 9

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante chiede che:

- venga riconsiderato l'art 32, comma 1, lettera d, aumentando la superficie massima per le costruzioni accessorie a mq. 20 ed il parametro di superficie al 4% dell'area scoperta;
- venga riconsiderata la classificazione urbanistica dell'area riconducendola in zona ARA 2.

**Controdeduzione:**

L'art. 32 non fa riferimento alle autorimesse. Quest'ultime, nel limite della dotazione prevista dal piano dei servizi, non determinano nuova Slp. Per la destinazione dell'area si conferma quanto previsto dal Pgt adottato.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 16**

Protocollo N° 1160 del 15.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Lovisolo Sergio, Amministratore Unico della società V.T.E. srl

**Localizzazione:**

Via Sentierone per Como

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante chiede che venga individuata un'area tecnica da adibire all'installazione di ripetitori radio-televisivi. La stessa area dovrà essere ubicata in prossimità dell'attuale postazione tecnica in via Sentierone per Como.

**Controdeduzione:**

Si accoglie la richiesta dell'Osservante, in analogia con quanto previsto dal regolamento sugli impianti di telecomunicazione appositamente redatto.

**Esito:**

ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica degli elaborati grafici

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 17** Protocollo N° 1161 del 15.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig.ra Resta Maria

**Localizzazione:**

Via per Caviglio, Mapp. 196, 316, 1120, foglio 9

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione all'AT2, chiede di precisare:

- quale sia la superficie da cedere per la realizzazione della Slp minima;
- la possibilità di commutare la cessione con opere di interesse pubblico;
- la possibilità di cedere i mq. richiesti anche all'esterno dell'ambito di trasformazione anche in modo frazionato.

**Controdeduzione:**

Le schede di indirizzo progettuale del DP definiscono gli indirizzi attuativi degli ambiti di trasformazione. Gli articoli 9, 11 e 12 delle Norme del DP e 9, 10 e 11 del PS definiscono le prescrizioni per la realizzazione degli interventi e in materia di dotazione dei servizi. Pertanto, posto che per gli ambiti di trasformazione, la realizzazione dell'IT, indice massimo, costituisce uno degli obiettivi di piano, ne discende che le dotazioni devono essere assicurate in applicazione delle disposizioni citate. Negli ambiti di trasformazione, non è ammessa la monetizzazione della dotazione di aree per servizi, salvo disposizioni specifiche, ad esempio ove tali aree non sono localizzate. La cessione di aree localizzate all'esterno degli ambiti di trasformazione o, in sostituzione, la realizzazione di opere di interesse pubblico è ammessa nel caso in cui le stesse non siano richieste interne all'ambito di intervento.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 18**

Protocollo N° 1165 del 16.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Mossi Marino

**Localizzazione:**

Via Alle Vigne – Mapp. 495

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione all'AT1, richiede:

- l'incremento dell'indice territoriale proprio da 0,10 a 0,15 mq./mq.;
- che le opere relative agli allacciamenti vengano dichiarate di pubblica utilità.

**Controdeduzione:**

- La richiesta non è coerente con gli obiettivi del Pgt;
- Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/05 tutti gli interventi edificatori devono dotarsi delle opere di urbanizzazione. Le stesse potranno essere realizzate a scomputo degli oneri qualora costituiscano opere di urbanizzazione.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**



**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 19** Protocollo N° 1168 del 16.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Riva Enrico

**Localizzazione:**

Via Sentierone per Como, mapp. 827

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante chiede che venga individuata un'area tecnica da adibire all'installazione di ripetitori radio-televisivi. La stessa area dovrà essere ubicata in prossimità dell'attuale postazione tecnica in via Sentierone per Como al fine di poter richiedere una delocalizzazione degli impianti esistenti al Ministero delle Comunicazioni mantenendo inalterati i parametri a suo tempo comunicati.

**Controdeduzione:**

Si accoglie la richiesta dell'Osservante, in analogia con quanto previsto dal regolamento sugli impianti di telecomunicazione appositamente redatto.

**Esito:**

ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica degli elaborati grafici

## COMUNE DI BRUNATE

PROVINCIA DI COMO

Osservazione N° 20

Protocollo N° 1171 del 16.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Degani Mario

**Localizzazione:**

Via Ai Piani, Mapp. 1104/a, 1487, 2599, 2600, foglio 4

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede che l'area in oggetto venga inserita quale zona AT, ambiti di trasformazione di espansione convenzionando col Comune una capacità edificatoria in relazione alla cessione delle aree per strade e parcheggio e ad una eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

**Controdeduzione:**

La richiesta è contraria al parere dell'Amministrazione Provinciale formulato in sede di conferenza di Vas ed inoltre costituirebbe un aggravio per la procedura di Piano e non è coerente con gli obiettivi del Pgt.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 21** Protocollo N° 1172 del 16.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Sergio Cerofolini

**Localizzazione:**

Via Ai Piani, Mapp. 1084, 1449, 2163, 974, 973

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazione esposte, chiede che nell'ambito oggetto di osservazione sia prevista una SIp da destinare a terziario così articolata:

- Hall ingresso: mq. 50
- Sala manifestazioni: mq. 284
- Spazi accessori: mq. 62
- Alloggio custode: mq. 80
- Break point: mq. 148

Per un totale ad uso terziario di mq. 624, ad uso agricolo di mq. 312 e per parcheggio e impianti mq. 700,00.

**Controdeduzione:**

La richiesta non è conforme ai criteri di pianificazione regionale e contraria agli obiettivi del Pgt poiché non sussistono le condizioni di accessibilità. Considerata tuttavia la destinazione terziaria della soluzione progettuale proposta dall'Osservante, quest'ultima potrà essere approfondita ed assentita mediante Sportello Unico per le Attività Produttive.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 22**

Protocollo N° 1173 del 16.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Emilio Polillo

**Localizzazione:**

Piazza Bonacossa, mapp. 1856,2329, 2334, 725, 1415

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede che l'indice edificatorio proprio e territoriale previsto dalla AR01 (ex hotel Milano), in caso di risanamento conservativo, sia uguale all'esistente con l'aggiunta di un incremento del 5%. In tal caso la categoria di intervento ammessa dovrà consentire, oltre al risanamento per l'esistente, la modifica della sagoma dell'edificio in relazione al volume aggiunto.

**Controdeduzione:**

In relazione alla richiesta effettuata vengono assoggettati a restauro e risanamento conservativo le porzioni di immobile assoggettati all'art. 11 del D.lgs. 42/2004, a ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione le restanti parti e viene consentito un incremento del 5 % del volume esistente con modifica della sagoma. Di conseguenza viene adeguato l'art. 10, comma 4, delle norme tecniche del Documento di Piano.

**Esito:**

ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica delle norme tecniche e della scheda d'ambito.

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

Osservazione N° **23**

Protocollo N° 1183 del 18.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Giuseppe Menaldo, in qualità di Legale rappresentante della società Polfran

**Localizzazione:**

Via alle Vigne, mapp. 418, 420, 421, 422, 1364, 1398, 1508, 2190, 2198

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede:

1. che venga inserita nel PGT una nuova zona che individui i comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi approvati, ancorché scaduti, confermando i parametri fissati dalle rispettive convenzioni. Alla scadenza delle convenzioni nei i Piani che hanno assolto pienamente agli obblighi convenzionali i residui lotti liberi possano essere completati con intervento edilizio diretto. In caso contrario sia previsto il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento Istat delle componenti finanziarie.
2. che in subordine sia creata una zona speciale di nuova formulazione che assegni in modo forfettario la volumetria espressa nella richiesta di autorizzazione paesaggistica (prot. 2728), per una cubatura pari a mc. 2412.
3. venga consentito, sia per la richiesta 1 che per la 2, l'accesso ai mappali dalla via per Como, dal passo carraio esistente. Si richiede altresì di consentire l'edificazione posti auto e box anche aggiuntivi rispetto ai quantitativi minimi di legge in posizione compatibile con la classe IV di fattibilità geologica.

**Controdeduzione:**

Agli atti comunali il piano di lottizzazione risulta scaduto senza il compimento degli obblighi convenzionali. Si conferma pertanto la nuova disciplina dettata dal Pgt adottato.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 24**

Protocollo N° 1186 del 18.03.2013

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Sig. Michele Martinelli in qualità di Amministratore dell'Impresa Costruzioni Edili Martinelli Michele srl.

**Localizzazione:**

Via per Caviglio, Mapp. 3167 (ex 565), 566, 3171, (ex 568), 580, 584, 585, 588, foglio 9

**Oggetto dell'osservazione:**

L'Osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede:

- che per l'ambito oggetto di osservazione sia eliminata la fascia di rispetto stradale;
- che per l'ambito oggetto di osservazione sia prevista la destinazione artigianale, consentendo quali destinazioni accessorie magazzini, laboratori ed uffici annessi, residenza.

**Controdeduzione:**

Lo sviluppo di un'area destinata alle attività produttive è in contrasto con gli obiettivi del PGT orientati allo sviluppo delle attività turistico-ricettive sul territorio brunatese. Tuttavia la ricollocazione puntuale degli spazi di deposito richiamati dall'Osservante potrà essere assentita mediante Sportello Unico per le Attività Produttive.

La fascia di rispetto stradale è definita in base alla classificazione della strada in base ai disposti del Nuovo Codice della Strada e pertanto non può essere modificata.

**Esito:**

RESPINTA

**Azioni:**

**COMUNE DI BRUNATE**  
PROVINCIA DI COMO

**Osservazione N° 25** Protocollo N° P.I. del .....

Documento di Piano	Vas	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Normativa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Osservante:**

Ufficio Tecnico Comunale

**Localizzazione:**

varie

**Oggetto dell'osservazione:**

Si richiede di provvedere alla correzione di alcuni errori materiali e alla precisazione ed integrazione di alcuni articoli normativi del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole come di seguito precisato:

- All'art. 5, comma 2, del Documento di Piano dopo la parola "applicazione" inserire la frase: "per quanto di ragione".
- All'art. 5 il comma 17 del Documento di Piano per maggior chiarezza, venga riscritto nel seguente modo: "I diritti edificatori generati dai criteri di negoziazione, di cui al comma 10, lettera c), su richiesta dell'Amministrazione possono essere monetizzati ad un valore di riferimento, espresso in €/mq. di SIp aggiuntiva, determinato con provvedimento della Giunta".
- All'art. 10, comma 6, del Documento di Piano aggiungere il seguente periodo: "Per la dotazione dei parcheggi pubblici e privati si applicano le disposizioni degli artt. 8 e 9 del Piano dei Servizi".
- All'art. 12, comma 2, del Documento di Piano sostituire "comma 16" con "comma 17".
- All'art. 8, comma 1, del Piano dei Servizi dopo la parola "incremento" aggiungere la seguente frase: "del carico urbanistico".
- All'art. 17, comma 1, del Piano dei servizi dopo la parola PR aggiungere il seguente periodo: "se non espressamente previsto con apposita simbologia".
- All'art. 7, punto 17.14, comma 1, del Piano delle Regole alle parole "le costruzioni accessorie" sostituire "i manufatti accessori".
- All'art. 7, punto 17.16, comma 4, del Piano delle Regole alle parole "le costruzioni accessorie" sostituire "i manufatti accessori".
- All'art. 11, comma 1, lettera b), del Piano delle regole dopo la parola edificio eliminare la seguente frase: "B (per gli edifici contrassegnati dal simbolo di interesse storico od architettonico)".
- All'art. 16, comma 1b, unità classificate 2.2, del Piano delle regole, nelle categorie di intervento ammesse, inserire: "Restauro e Risanamento Conservativo".
- All'art. 18 del Piano delle Regole aggiungere il seguente comma 8: "Per gli edifici la cui modalità di intervento esclude la demolizione e ricostruzione, quest'ultima risulta tuttavia ammissibile solo qualora venga accertata, mediante perizia asseverata a firma di un ingegnere strutturista, l'impossibilità del recupero statico dell'edificio con l'esclusione di motivazioni economiche".
- All'art. 21, comma 6, del Piano delle Regole sostituire "di" con "fino al".
- All'art. 32 del Piano delle Regole sostituire, la parola "Costruzioni" con "Manufatti/strutture" e dopo la parola "ecc." aggiungere il seguente periodo: "non aventi ancoraggi fissi di fondazione e".

**Controdeduzione:**

Trattasi di errori materiali e di precisazioni di normativa. Gli elaborati degli atti del PGT richiamati dall'Osservante vengono corretti ed integrati.

**Esito:**

ACCOLTA

**Azioni:**

Modifica degli elaborati del PGT.