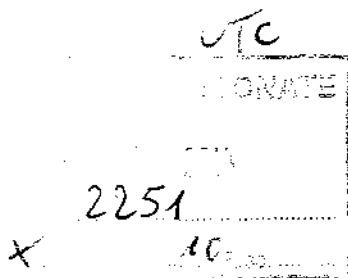


All'Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Carbonate
Via Don G. Zanchetta, n. 2
22070 Carbonate (CO)



Riservato all'Ufficio Tecnico Comunale

Osservazione al P.G.T. n. _____

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI - ART 13, c. 4, L.R. 12/2005 e s.m.i.

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30.12.2013, resa immediatamente eseguibile, e che la **presentazione delle osservazioni** di rito è nel periodo intercorrente tra la data del **18/03/2014** e la data del **16/04/2014**;

Consapevole che la presente osservazione non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti e che la stessa sarà esaminata dal competente Consiglio Comunale.

Il/la sottoscritto/a¹ Morandi Marco

nato/a a Tradate Prov. (VA) c.f. P.iva MRN MRC 64T08 L319N

residente a Carbonate Prov. (CO) C.A.P. 22070

in via/piazza F. Filzi n° 46 tel. _____

e-mail _____

in qualità di:

☒ **Proprietario**

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà (dati della proprietà):

Sig.re/ra _____ c.f./P.iva² _____

residente a _____ Prov. (____) C.A.P. _____

Via/piazza _____ n° _____ tel. _____ e-mail _____

¹ Nome e Cognome

² Se società, impresa, ecc.

☐ **Legale rappresentante di/della**³ _____

P. iva/c.f. _____

con sede legale in _____ Prov. (____) C.A.P. _____

Via _____ n° _____ tel _____ e-mail _____

con sede operativa in _____ Prov. (____) C.A.P. _____

Via _____ n° _____ tel _____ e-mail _____

☐ **Altro**⁴ _____

Dati dell'immobile/ambito oggetto di istanza:

immobile/i ubicato/i in via/località ____ Via IV Novembre, n° 3 _____

identificato al ☐ N.C.T ☒ N.C.E.U foglio/i ____ 9 _____ particella/e n° ____ 3567-233 _____

- destinato dal vigente P.R.G. a:

__ "A1" _____

- classificato dall'adottato P.G.T. in:

__ "CS -Ambiti della città Storica" _____

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la seguente osservazione al P.G.T., compilata in tutte le sue parti e articolata come di seguito specificato:

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE (BARRARE LA CASELLA CHE INTERESSA):

☐ Documento di Piano (specificare tavola o allegato di riferimento)

☐ Piano dei Servizi (specificare tavola o allegato di riferimento)

☒ **Piano delle Regole** (specificare tavola o allegato di riferimento)

P.R. 2.1 - Compatibilità ambientale città storica;

P.R.2.2 - interventi ammessi città storica.

☐ **Altro**

³ Se società, impresa, ecc.

⁴ Specificare esatta posizione giuridica

DESCRIZIONE OSSERVAZIONE:

Si precisa che l'immobile di proprietà seppur ricadente nell'ambito della città storica, non presenta le caratteristiche di cui all'art. 34.2. lett. b) di cui al Piano delle Regole. Da un lato in quanto la maggior parte del fabbricato è stato costruito a partire dagli anni '60; dall'altro perchè non vi sono elementi di valore storico, paesaggistico ed ambientale tali da far assoggettare l'intera proprietà nella media compatibilità paesaggistica. Non ultimi gli interventi di rifacimento della copertura sul finire degli anni '90 che hanno apportato modifiche alla copertura dell'intera proprietà e agli interventi edilizi accorsi nella porzione di cascina recentemente ceduta e ristrutturata dall'Ente Pubblico attraverso la completa demolizione e il suo successivo rifacimento.

Alla luce di quanto descritto si chiede la modifica della classificazione dell'edificio da: "Media compatibilità paesaggistica" a : "Molto bassa compatibilità paesaggistica".

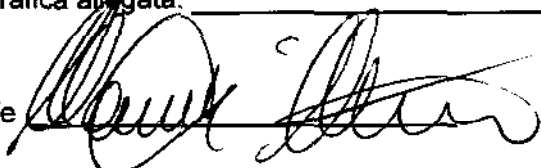
Non rientrando pertanto l'intera proprietà tra gli edifici di "Media Compatibilità Paesaggistica", proprio per l'assenza totale di elementi architettonici, tipologici e morfologici significativi, ritengo che la modalità d'intervento debba essere orientata più che ad un intervento di ristrutturazione conforme, ad un intervento di cui all'art. 34.3 punto 5, di Ristrutturazione Edilizia, anche alla luce dei recenti interventi edilizi che hanno portato alla realizzazione del "Nuovo Centro Civico" attraverso un intervento edilizio che ha previsto l'intera sostituzione edilizia art. 34.3 punto 6 "....edifici principali.....valutati a molto bassa compatibilità paesaggistica...." proprio a confine con l'immobile oggetto della presente richiesta ed ottenendo comunque un "manufatto" rispettoso delle caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Non ha senso assoggettare l'immobile oggetto della presente ad un intervento di ristrutturazione conforme proprio per l'assenza di una sua valenza storica nonché di qualità architettonica, tipologica e morfologica per come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

ALLEGATI:

- ☒ estratto/i di PRG vigente;
- ☒ estratto/i di PGT adottato;
- ☒ estratto/i di mappa catastale;
- ☒ altro Documentazione Fotografica

Firma/e



N.B. allegare fotocopia documento di identità in corso di validità

Informativa ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i:

- i dati forniti dai soggetti di cui all'istanza sono trattati esclusivamente per le finalità connesse al P.G.T.;
- in relazione alle su indicate finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici con procedure strettamente correlate alle finalità stesse e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi;
- i dati potranno essere comunicati a tutti gli Enti, uffici, con i quali il Comune di Carbonate intrattiene rapporti istituzionali e normativi.
- il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Carbonate.
- il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Servizio tecnico.

NOTE

Il termine per la presentazione delle osservazioni è il 16 aprile 2014

L'osservazione deve essere presentata presso il Comune di Carbonate – Ufficio Protocollo - in via Don G. Zanchetta n. 2 – nei seguenti giorni di apertura:

da Lunedì a Sabato dalle 9,30 alle 12.30

Mercoledì dalle 17.00 alle 19.00

L'osservazione e tutti gli allegati devono essere presentati **in duplice copia** ed esclusivamente nei formati A4 e A3.

Le osservazioni incomplete, non firmate, prive degli indispensabili allegati, non saranno prese in considerazione.

Non verranno prese in considerazione le osservazioni che perverranno oltre il termine del **16 aprile 2014, ore 12.30**.

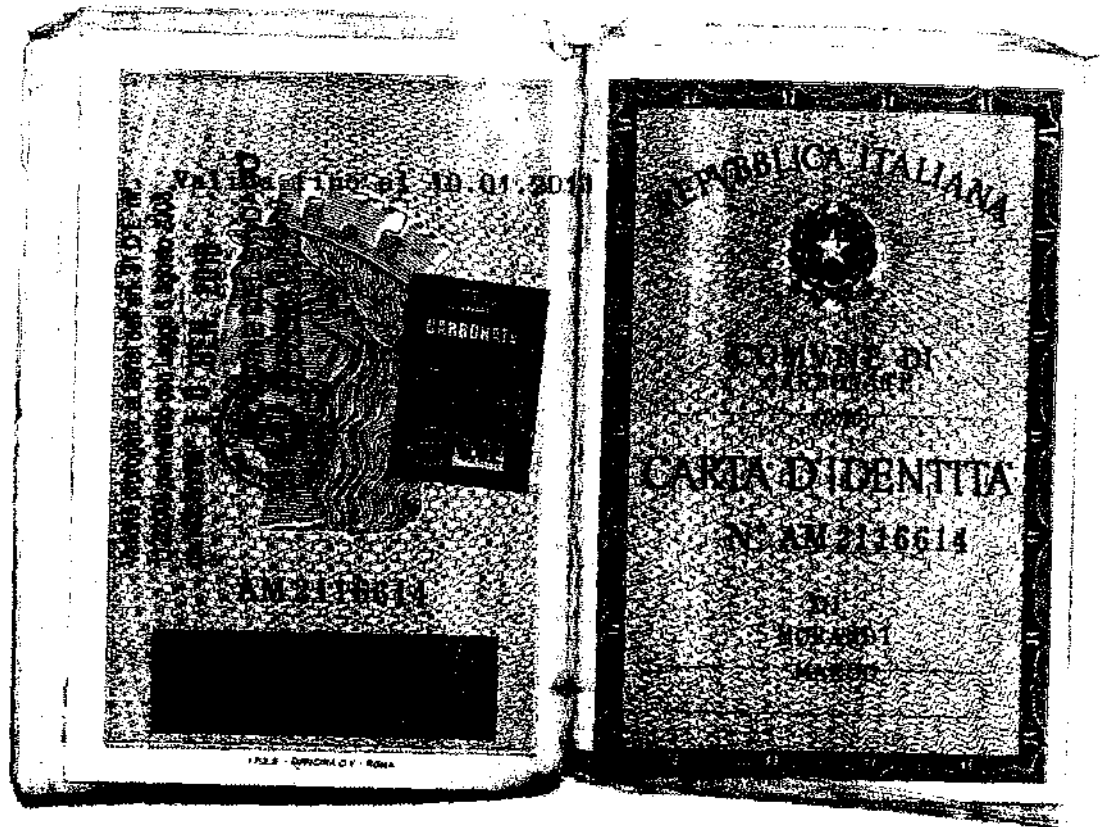
La documentazione relativa al PGT adottato è consultabile:


☐ sul sito internet del Comune di Carbonate www.comune.carbonate.co.it dal quale potrà essere anche scaricata;

☐ presso l'Ufficio Tecnico (tel. 0331/830302) durante gli orari di apertura al pubblico, di seguito specificati:

Mercoledì 9,30 - 12,30 e 17.00 - 12.30

Sabato 9,30 - 12,30



Cognome MORANDI	
Nome MARCO	
nato il 08.12.1964	08.01.2006
(atto n. 972 P. J S. A/1964)	
a. TRADATE (VA)	08.01.2006
Cittadinanza ITALIANA	
Residenza CARBONATE (CO)	08.01.2006
Via VIA P. FILZI, 46	
Stato civile CONIUGATO	08.01.2006
Professione LIBERO PROFESSIONISTA	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura 1,87	08.01.2006
Capelli BRIZZOLATI	
Occhi VERDI	08.01.2006
Segni particolari I.E.	

Impronta del dito indice sinistro

COMUNE DI CARBONATE

Comune di **CARBONATE**
Provincia di **COMO**

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
ALL'OSSERVAZIONE
AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

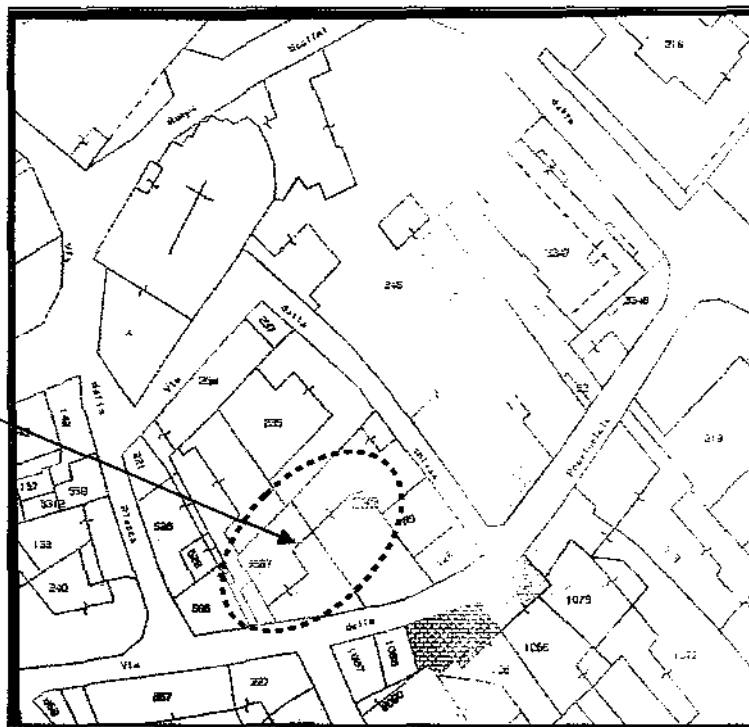
adottato con deliberazione del C.C. N° 31 d el 30.12.2013

Proprietà: **Morandi Marco**,
ubicazione proprietà: via **IV Novembre**, civico n° **3**
Residenza proprietario: Via F. Filzi, n° 46 – 22070 Carbonate (CO)
E-Mail: morandim1@archmorandimarco.191.it

Data di creazione: *Mercoledì 16 Aprile 2014*



**Immobile oggetto della
presente osservazione**

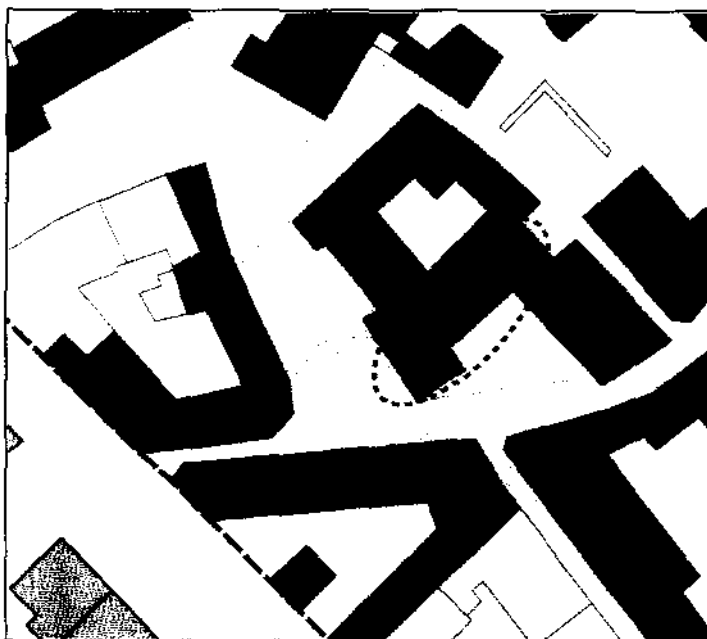


ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE
Mappali nn° 3567 e 233

**Ambito urbanistico,
ubicazione proprietà**



ESTRATTO DEL P.R.G.U. VIGENTE
Azzonamento: "A1"



Legenda

Confine amministrativo comunale

Destinazione funzionale edifici

accessorio

industria / commercio / artigianato

residenza

servizi

COMPATIBILITÀ

A - Alta

B - Media

C - Bassa

D - Molto bassa

Estratto del P.G.T. - Adottato

TAV. 2.1 P.R. - Piano delle Regole

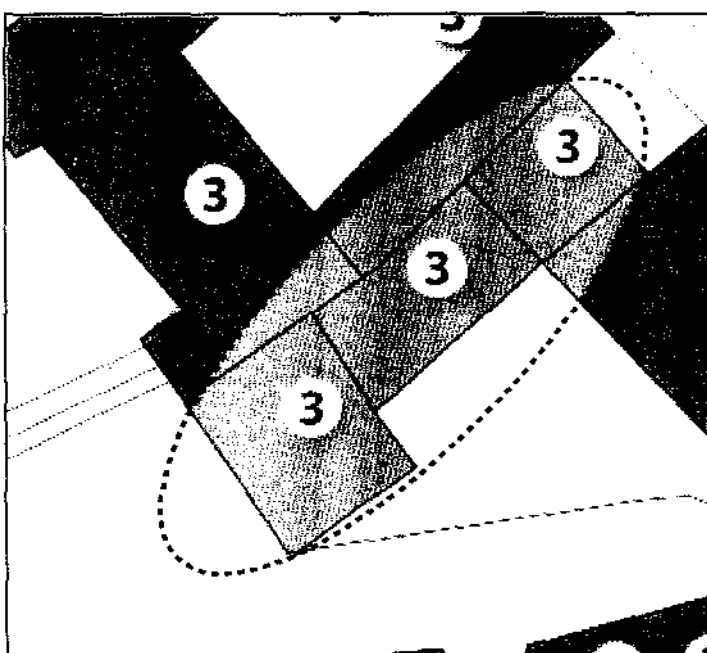
Compatibilità ambientale della città storica

Art 34.2. Classificazione degli edifici

1. L'attività edilizia in questi ambiti è regolata sulla base della valutazione di compatibilità paesaggistica effettuata per ogni singolo edificio e riscontrabile nelle tavole conoscitive del PR.

2. Il patrimonio edilizio compreso in questi ambiti è stato classificato in base al grado di compatibilità paesaggistica degli edifici:

- Alta compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico e ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.
- Media compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti che hanno conservato almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale e paesaggistico e/o tipologico - morfologico.
- Bassa compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti che non presentano particolari valori storico e paesaggistici a seguito di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione che ne hanno alterati i caratteri morfologico - tipologico originali.
- Molto bassa compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti recenti che presentano incongruenze volumetriche e stilistiche rispetto al contesto storico al quale appartengono. Appartengono a questa categoria anche le superfetazioni.



Legenda

Confine amministrativo comunale

Destinazione funzionale edifici

accessorio

industria / commercio / artigianato

residenza

servizi

INTERVENTI

1 - Recupero integrale

2 - Recupero funzionale

3 - Ristrutturazione conforme

4 - Ristrutturazione edilizia

5 - sostituzione edilizia

Estratto del P.G.T. - Adottato

TAV. 2.2 P.R. - Piano delle Regole

Interventi ammessi città storica

Art 34.3. Modalità di intervento

1. L'elaborato regolativo degli interventi (PDR 2.2) individua per ogni singolo manufatto sia esso principale o accessorio la categoria di intervento permessa, connessa alla valutazione di compatibilità paesaggistica:

.....
4. Ristrutturazione conforme. A questa categoria sono sottoposti gli edifici principali e accessori valutati a media compatibilità paesaggistica per i quali sono consentiti i seguenti interventi classificati all'art. 6 delle presenti norme:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di ristrutturazione conservativa;

5. Ristrutturazione edilizia. A questa categoria sono sottoposti gli edifici principali e accessori valutati a media compatibilità paesaggistica per i quali sono consentiti i seguenti interventi classificati all'art. 7 delle presenti norme:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;

6. Sostituzione edilizia. A questa categoria di intervento sono sottoposti gli edifici principali e accessori valutati a molto bassa compatibilità paesaggistica per i quali sono consentiti i seguenti interventi all'art. 6 delle presenti norme:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- Demolizione;
- Demolizione con ricostruzione;

Per questa tipologia di edifici si riscontra una particolare incongruenza morfo-tipologica e per questa ragione in caso di demolizione e ricostruzione del manufatto è opportuno prestare particolare attenzione all'organizzazione dei corpi edilizi e a alla scelta stilistica oltre a rispettare le seguenti prescrizioni volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto come ad esempio la conservazione delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti, utilizzo degli intonaci e dei colori originali, utilizzazione della struttura in legno in caso di rifacimento del tetto e al ripristino del manto di copertura originale.



Presenza di intonaci realizzati in diversi periodi storici e oltretutto di diversa natura

Prospetto su "Largo Unità d'Italia"
SCATTO FOTOGRAFICO anno 2014

EDIFICIO REALIZZATO NEGLI ANNI '60

EDIFICIO PIU' DATATO



Prospetto su "Via IV Novembre"
SCATTO FOTOGRAFICO: anno 2012

Proprietà da classificare come: " **Molto bassa / bassa compatibilità paesaggistica** " e da inquadrare tra gli interventi di " **Ristrutturazione Edilizia** " ai sensi dell' art. 34.3 punto 5 del documento: "Piano delle Regole" allegato al P.G.T. adottato.

(vedere: " Descrizioni Osservazioni " e fotografie a seguire)

Precisazione:

La modalità d'intervento di cui al punto 5 e cioè di: "Ristrutturazione Edilizia", per come normato dal documento del "Piano delle Regole", è comunque garante di una complessiva riqualificazione urbanistico/architettonica dell'ambito territoriale nonché dell'immobile.



E' evidente l'assenza di valenze architettoniche e tipologiche degne di rilievo. Asimmetria del prospetto. Elementi di finitura anni '60 di scarso valore economico ed estetico. Copertura rifatta anni '90.

Prospetto su **"Largo Unità d'Italia"**
SCATTO FOTOGRAFICO: anno 2011

Immobile oggetto della presente osservazione

Assenza anche nella porzione dell'edificio più datato (colore di facciata Bianco) di fregi, modanature, decorazioni ecc.. Prospetto privo di particolari caratteristiche architettoniche. Assenza negli interni di affreschi, di intonaci di pregio. Finiture di scarsa valenza.



Prospetto su **"Via IV Novembre"**
SCATTO FOTOGRAFICO: anno 2012