

All'Ill.mo Sig. Sindaco

del Comune di Carbonate

Via Don G. Zanchetta, n. 2

22070 Carbonate (CO)

OGGETTO: DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 30-12-2013 DI ADOZIONE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

OSSERVAZIONI

I sottoscritti Signori **Gian Giuseppe Cornaggia Medici** e **Marco Cornaggia Medici**, residenti in Mozzate, Via San Bartolomeo n. 8

PREMESSO CHE:

1) gli esponenti sono comproprietari pro-indiviso delle aree site in Comune di Carbonate, catastalmente identificate al Foglio n. 9, mappali n. 180, 2840, 2841, 482, 1738, 177, dell'estensione complessiva di mq 24.490. Una parte di tali aree, di cui ai mappali n. 2841 parte, 482 parte e 1738 parte, della superficie di mq 4.995, è interessata dalla procedura ablatoria avviata dal Comune nel 2012, e finalizzata alla realizzazione di una nuova scuola elementare.

Gli esponenti sono altresì comproprietari pro-indiviso dell'area, parimenti sita in Comune di Carbonate e catastalmente identificata al Foglio 9, mappale n. 320, della superficie complessiva di mq. 14.410.

Il tutto come da estratto di mappa catastale qui allegato *sub* doc. 1;

- quanto al mappale n. 320, come “UEI – Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”;

2. in base al P.T.C.P. della Provincia di Como le medesime aree sono individuate come segue (cfr. Tavola Rete Ecologica del PTCP di Como *sub* doc. 4):

- quanto ai mappali n. 180, 2840, 2841, 482, 1738, 177, complessivamente considerati, come “aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti”;

- quanto al mappale n. 320, come “aree BZS – zone tampone”;

ATTESO CHE:

I. con riferimento alle aree contraddistinte ai mappali n. 180, 2840, 2841 parte, 482 parte, 1738 parte e 177:

in primo luogo gli osservanti rilevano all’interno del Piano delle Regole un contrasto tra le Tavole e le Norme Tecniche di Attuazione: precisamente, nelle Tavole del P.G.T. l’individuazione degli “*Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico*” viene indicata con la dicitura “UEI”, che però non trova rispondenza nelle Norme Tecniche, in cui tale sigla corrisponde agli “*Ambiti boscati*” (art. 44 delle NTA del Piano delle Regole). La Norma Tecnica che disciplina gli “*Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico*” è invece contenuta nell’art. 43 con la dicitura “UA2”.

Anche gli “*Ambiti per l’attività agricola*” sono diversamente individuati sulle Tavole del P.G.T. e nelle Norme Tecniche: le Tavole, infatti, indicano tali ambiti con la sigla “UA2”, mentre la Norma Tecnica di riferimento, contenuta nell’art. 42, utilizza la sigla “UAI”.

Al fine di non creare incertezze e fraintendimenti, la difformità riscontrata dagli esponenti necessita di una rettifica degli elaborati grafici da parte degli

uffici comunali, in adeguamento alle previsioni normative contenute nelle Norme Tecniche sopra richiamate. Quanto precede, in linea con il consolidato orientamento giurisprudenziale e con la recente sentenza del Consiglio di Stato, n. 673 del 12-2-2014, dalla lettura della quale risulta che: “in caso di contrasto tra le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative del piano regolatore generale, sono queste ultime a prevalere, in quanto, in sede di interpretazione degli strumenti urbanistici, le risultanze grafiche possono chiarire e completare quanto è normativamente stabilito nel testo, ma non sovrapporsi o negare quanto risulta da questo”.

In relazione a quanto sopra e al principio giurisprudenziale richiamato, gli scriventi premettono che l'esposizione delle osservazioni che seguono tiene conto della sigla utilizzata per l'individuazione degli ambiti di riferimento come effettuata dalla parte normativa del Piano delle Regole.

Come esposto nelle Premesse, il P.G.T. adottato include le aree di proprietà degli scriventi tra gli “Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – UA2”, la cui disciplina normativa è regolata, come detto, dall'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tale articolo così dispone: “Rappresentano l'insieme degli ambiti agricoli individuati dal P.T.C.P. come destinati all'attività agricola di interesse strategico per i quali si applicano le disposizioni previste dallo strumento provinciale.

.....(omissis).....”.

Dalla lettura della norma risulta pertanto che spetta al P.T.C.P. della Provincia di Como individuare gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, mentre compito del P.G.T. è quello di recepire tali individuazioni. Quanto precede, nel rispetto e in conformità con le

disposizioni contenute nell'art. 15, comma 4, della L.R. n. 12/05 s.m.i., che così dispone: *"Il P.T.C.P., acquisite le proposte dei Comuni, definisce.....gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole.....(omissis)...."*.

Nella fattispecie, però il P.T.C.P. della Provincia di Como classifica le aree di proprietà degli scriventi come "aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti", e non come ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

In tal senso, il P.G.T. adottato avrebbe dovuto, in coerenza con il P.T.C.P. di Como, attribuire alle aree degli esponenti una classificazione conforme alla loro natura di "aree urbanizzate esistenti". Al riguardo, si precisa, che tali aree godono di una posizione di centralità nel contesto cittadino, in un ambito urbanizzato e dotato delle necessarie infrastrutture, come correttamente individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Como.

Il P.G.T. adottato, invece, non solo si è discostato dal P.T.C.P., ma ha agito in contrasto con il P.T.C.P. stesso, in quanto ha attribuito alle aree degli scriventi una classificazione ad "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico", che per espressa disposizione di legge (cfr. art. 15, comma 4, L.R. n. 12/05 s.m.i., succitata) spetta esclusivamente al P.T.C.P.. Tra l'altro tale individuazione è errata e illogica, in quanto non rispondente al reale stato di fatto delle aree di proprietà degli scriventi. Dette aree, infatti, non hanno le caratteristiche né delle aree agricole e tantomeno delle aree agricole di interesse strategico, in quanto la loro stessa ubicazione in centro al paese, in un contesto cittadino e urbanizzato, non consente agli scriventi

lo svolgimento di alcun tipo di coltivazione di carattere remunerativo, in quanto tale attività resta ostacolata dalla posizione di centralità delle aree, sulle quali, come si può facilmente immaginare, non può essere effettuato lo spargimento del materiale organico necessario per fertilizzare il terreno, pena il disagio che ciò comporterebbe per l'intera collettività del centro di Carbonate.

Gli scriventi, pertanto, si limitano al mantenimento e alla pulizia di tali aree per salvaguardarle dalla proliferazione delle piante infestanti e allergeniche, e in particolar modo dall'ambrosia!

In tal quadro, il P.G.T. adottato è incorso in un triplice errore, e cioè:

- 1) non ha tenuto minimamente conto degli obiettivi e degli indirizzi dettati dal P.T.C.P. della Provincia di Como. Quanto precede, in contraddizione con quanto risulta dalla lettura della Relazione al Documento di Piano del P.G.T. adottato, che al punto 1.3 riporta: *"Gli obiettivi delineati dal presente DDP tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale, in particolare con i contenuti del P.T.C.P. CO"*;
- 2) ha operato in violazione del citato art. 15, comma 4, della L.R. n. 12/05 s.m.i. arrogandosi un ruolo nell'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico per legge attribuita al P.T.C.P. della Provincia di Como, la quale, peraltro, non aveva ritenuto di individuare per dette aree una simile classificazione. Quanto precede, in contraddizione, sotto altro profilo, con quanto risulta dalla lettura del punto 1.3.4 della Relazione del Documento di Piano del P.G.T. adottato, in cui si dà espressamente atto che *"secondo la L.R. 12/05 il P.T.C.P. definisce le aree agricole, che costituiscono la maggior parte delle aree non urbanizzate"*;

3) è incorso in un grave e illogico errore di valutazione a livello di pianificazione comunale, frutto evidentemente di un'istruttoria carente, ritenendo le aree di proprietà degli scriventi compatibili con la destinazione "agricola di interesse strategico" ad esse arbitrariamente impressa.

Per tutto quanto sopra, gli osservanti ritengono che la destinazione da attribuire alle aree di loro proprietà non possa prescindere dall'ubicazione delle stesse nel contesto cittadino e urbanizzato, e comunque debba essere coerente con l'individuazione di tali aree, come effettuata dal P.T.C.P. della Provincia di Como. In tal senso, ad avviso degli scriventi, la destinazione compatibile con le esigenze sopra rappresentate, e coerente con il tessuto circostante, è costituita dall'inserimento di dette aree tra gli "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale (UR2)", come disciplinata dall'art. 36 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole adottato.

In subordine, nella denegata ipotesi in cui la prospettata soluzione non dovesse essere accolta per le motivazioni che il Comune dovrà, nel caso, indicare, gli osservanti propongono una destinazione delle predette aree a servizi, e precisamente a spazi pubblici "a parco, il gioco e lo sport", così da mantenere eventualmente una continuità e una conformità con la scuola elementare in progetto, la cui realizzazione è prevista sulle aree, sempre di proprietà degli scriventi, poste immediatamente a sud rispetto a quelle in esame.

Si chiede pertanto che in sede di approvazione del P.G.T. venga stralciata dalla aree di proprietà degli esponenti, individuate ai mappali n. 180, 2840, 2841 parte, 482 parte, 1738 parte e 177, la previsione ad "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – UA2", e

venga invece prevista una destinazione tra gli “Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale (UR2)”, più coerente con la loro ubicazione nel contesto cittadino e in linea con le disposizioni del P.T.C.P. della Provincia di Como.

In subordine, si chiede che venga assegnata una destinazione a servizi, e precisamente a “spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport”, in coerenza con il progetto di realizzazione della scuola elementare, rispetto alla quale è in corso la procedura ablatoria da parte del Comune.

II. con riferimento all’area contraddistinta al mappale n. 320:

il P.G.T. adottato, come esposto nelle Premesse, include anche quest’area di proprietà degli scriventi tra gli “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico – UA2”; in base al P.T.C.P. della Provincia di Como, tali aree sono individuate come “zone tampone di secondo livello –ZBS”, la cui disciplina è contenuta nell’art. 11 delle Norme del P.T.C.P. stesso.

Tale articolo, con specifico riferimento alle “zone tampone”, dispone che esse hanno “...funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi... (omissis)....

Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale sono escluse le seguenti attività:

a) l’edificazione e il mutamento di destinazione d’uso del suolo, con le seguenti eccezioni:

1) l’edificazione e il mutamento di destinazione d’uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;

...(omissis).....". Il P.T.C.P. della Provincia di Como, quindi, ammette nelle "zone tampone" la possibilità edificatoria e il mutamento della destinazione d'uso dei suoli, come peraltro recepito da codesto Comune nei termini che seguono, ma non per l'area in esame.

Dall'esame delle Tavole del P.G.T. adottato (cfr., a titolo esemplificativo, Tavola n. 1b del Piano delle Regole *sub* doc. 3) gli esponenti hanno, infatti, rilevato che due zone poste a sud dell'area di loro proprietà, in base al P.R.G. vigente azzonate ad agricolo, e in base al P.T.C.P. incluse nella "zona tampone", con il P.G.T. adottato hanno ricevuto una nuova destinazione, e in particolare un'area è stata inserita nell'ambito di trasformazione AT05, e l'altra è stata classificata tra gli "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale – UR2". Quanto precede, a dimostrazione del fatto che il Comune di Carbonate, in linea con la disciplina normativa del P.T.C.P. della Provincia di Como, non ha ritenuto ostativa all'edificazione e al mutamento di destinazione d'uso di tali aree la loro inclusione tra le "zone tampone" del P.T.C.P..

In tal quadro, gli osservanti, rilevano che anche l'area di loro proprietà ha le caratteristiche utili perché le sia attribuita una destinazione diversa da quella agricola di interesse strategico impressale dal P.G.T. adottato. Tale area, infatti, è sita in posizione prospiciente l'importante arteria stradale costituita dalla statale Varesina, e in un contesto altamente urbanizzato. L'inserimento dell'area di proprietà degli scriventi in un ambito coerente con il tessuto urbano circostante, e nello specifico tra gli "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale –UR2", ne costituirebbe il naturale completamento. A sostegno di quanto precede, gli scriventi rilevano, infatti,

che la collocazione dell'area di loro proprietà in un contesto ampiamente urbanizzato, non consente lo svolgimento di una vera e propria attività agricola a carattere remunerativo. Infatti, le normali lavorazioni del terreno come per esempio l'erpicazione creano inevitabilmente il sollevamento di polveri, e per evitare il disturbo agli abitanti delle abitazioni circostanti, si è costretti ad eseguire tali attività al mattino molto presto, prima che questi si alzino e aprano le finestre. Tuttavia, non sempre è possibile rispettare tali orari, con inevitabile disturbo per gli abitanti della zona. Lo stesso vale per la distribuzione dei concimi chimici e degli ammendanti come la calce, che è necessaria per controllare l'acidità del terreno, e che però è polverosa e irritante. Inoltre, è impossibile, proprio per il contesto in cui l'area agricola è ubicata, con un intorno tutto urbanizzato, lo spargimento di concimi organici a causa dell'odore fastidioso e irritante che emanano, con rischio per la salute. Tutte queste limitazioni riconducibili all'ubicazione dell'area degli scriventi in un tessuto urbano e antropizzato, hanno portato nel corso degli anni all'impoverimento della fertilità del terreno e all'impossibilità di svolgere un'attività agricola remunerativa.

Per tutto quanto precede, gli scriventi ritengono, pertanto, come sopra detto, senz'altro più adeguata, anche in un'ottica di più ordinato assetto urbanistico del territorio complessivamente considerato, una destinazione dell'area suddetta ad *"ambito della città consolidata prevalentemente residenziale – ARU2"*.

La proposta degli scriventi è motivata anche in ragione del fatto che la vera zona agricola e zootecnica del territorio comunale si sviluppa più a sud, e precisamente in direzione sud-ovest, rispetto all'area di loro proprietà, come

ben risulta dal riscontro cartografico della Tavola "1b" del Piano delle Regole del P.G.T. adottato (*sub* doc. 3).

Per tutto quanto sopra, si chiede pertanto che in sede di approvazione del P.G.T., venga stralciata la previsione tra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – UA2" relativa all'area di proprietà degli scriventi, individuata al mappale n. 320, e venga assegnata una destinazione coerente con la localizzazione e il tessuto circostante l'area stessa, e precisamente tra gli "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale –UR2".

* * *

I sottoscritti Signori **Gian Giuseppe Cornaggia Medici** e **Marco Cornaggia Medici**, *ut supra*, chiedono che codesta Amministrazione, in sede di approvazione del P.G.T., voglia:

I. con riferimento alle aree contraddistinte ai mappali n. 180, 2840, 2841 parte, 482 parte, 1738 parte e 177:

stralciarle dalla previsione ad "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – UA2", e prevedere, invece, una destinazione delle medesime ad "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale (UR2)", più coerente con la loro ubicazione nel contesto cittadino e in linea con le disposizioni del P.T.C.P. della Provincia di Como.

In subordine, assegnare a dette aree una destinazione a servizi, e precisamente a "spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport", in coerenza con il progetto di realizzazione della scuola elementare, rispetto alla quale è in corso la procedura ablatoria da parte del Comune;

II. con riferimento all'area contraddistinta al mappale n. 320:

stralciarla dalla previsione ad “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico – UA2” e prevedere per la medesima una destinazione coerente con la localizzazione e il tessuto circostante l’area stessa, e cioè ricomprenderla tra gli “Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale –UR2”.

* * *

Gli osservanti, nel confidare nell’accoglimento delle suestese osservazioni, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti anche ai sensi della L. n. 241/90 s.m.i..

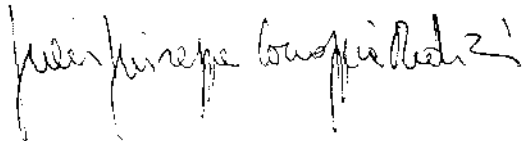
Con osservanza.

Allegati

- 1) copia estratto mappa catastale delle aree di proprietà;
- 2) copia stralcio Tavola “2b” di azzonamento del P.R.G. vigente;
- 3) copia stralcio Tavola “1b” del Piano delle Regole del P.G.T. adottato;
- 4) copia stralcio Tavola Rete Ecologica del P.T.C.P. della Provincia di Como;

Mozzate – Carbonate, 15 Aprile 2014

Gian Giuseppe Cornaggia Medici



Marco Cornaggia Medici

