



COMUNE DI  
**SENNA  
COMASCO**  
PROVINCIA DI COMO

**PRIMA VARIANTE AL  
PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

APPROVAZIONE D.C.S. n. 6 del 9/08/2008  
PUBBLICAZIONE BURL I.C. n. 45 del 5/11/2008

Fase di approvazione - Delib. C.C. n. _____ del _____
Fase di verifica di compatibilità PTCP - Atto n. _____ del _____
Fase di adozione - Delib. C.C. n. _____ del _____
Fase di preparazione e orientamento - conferenza di verifica
Individuazione Autorità VAS - Delib. G.C. n. 16 del 01/03/2011
Avvio redazione VAS - Delib. G.C. n. 26 del 17/03/2010
Avvio redazione PGT - Delib. G.C. n. 8 del 16/07/2009

**DOCUMENTO DI PIANO**  
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005

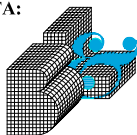
**L'AUTORITA' PROPONENTE - IL SINDACO**  
Flaminio VASILE

**L'AUTORITA' PROCEDENTE**  
arch. Luciano ARCELLASCHI

**L'AUTORITA' COMPETENTE**  
dott. Domenico ESPOSITO - dott.ssa Paola TARBINI

**Relazione illustrativa della  
variante**

**PROGETTISTA:**



**STUDIO B&L**  
ENRICO BERNASCONI  
ARCHITETTO  
Viale Matteotti n. 18C  
22012 - Cernobbio (CO)  
Telefono: 031-3347025  
Telefax: 031-3347027

**COLLABORATORI:**

Arch. Guido M. Pellò  
Arch. Chiara Frigerio

ELABORATO

**D<sub>v</sub>**

## INDICE

---

1. PREMESSA	2
2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO E INDIVIDUAZIONE DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI	3
3. SCHEMA OPERATIVO DELLA VARIANTE	5
ALLEGATI	6
Ambito AR/1 - Municipio e Campo sportivo	7
Ambito AR/2 - Centro Civico di Senna	7
4. LE RISULTANZE DELLA CONFERENZA DI VERIFICA	8
5. MODIFICHE APPORTATE AL DOCUMENTO DI PIANO	9
6. MODIFICHE APPORTATE AL PIANO DELLE REGOLE	11
6.a. Elaborati grafici che contengono le modalità di intervento	11
6.a. Elaborato RN - Normativa Tecnica del piano delle regole	13

## 1. PREMESSA

---

Il Comune di Senna Comasco è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) da oltre due anni in quanto approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 6 del 09/08/2008 e divenuto efficace a tutti gli effetti a seguito di pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e concorsi n. 45 del 5 novembre 2008.

L'Amministrazione Comunale insediatasi nel maggio 2009 ha ritenuto di procedere ad alcune modifiche del Documento di Piano conseguenti ad una diversa visione delle esigenze di sviluppo del territorio e di sostenibilità economica della realizzazione di nuovi servizi comunali. Peraltro la diversa visione delle esigenze di sviluppo è stata oggetto di impegno nel periodo di dibattito che ha preceduto l'elezione dei nuovi Amministratori.

L'iniziativa di apportare modifiche discende dalla constatazione che mentre lo sviluppo edilizio è ritenuto eccessivamente sovradimensionato rispetto alle reali necessità di un ragionevole lasso decennale di tempo, l'impegno economico per la realizzazione di nuovi servizi pubblici risulta gravare in misura eccessiva sulle potenzialità di bilancio.

Considerato che alle convinzioni proprie dei nuovi Amministratori si è sovrapposta una epocale crisi economica che ha ulteriormente inciso sulla consolidata e storica capacità di spesa comunale, mettendo a rischio anche ciò che in passato avrebbe potuto ritenersi sostenibile, la decisione di procedere con un adeguamento improntato alla moderazione nei due più importanti settori di sostenibilità: la spesa pubblica e lo sviluppo dell'edificazione, non può che essere considerata necessaria e virtuosa.

Al perseguimento degli obiettivi sopra accennati giova peraltro la strutturazione del Piano di Governo del Territorio, che è tale da favorire, in ragione della notevole flessibilità operativa che gli è legislativamente riconosciuta, successivi adeguamenti alle previgenti previsioni soprattutto nei casi in cui gli obiettivi perseguiti siano ritenuti maggiormente adeguati a garantire più elevati livelli di coerenza ambientale e sostenibilità economica.

## 2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO E INDIVIDUAZIONE DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI

---

L'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione di Giunta n. 8 del 16/07/2009, successivamente integrata con la deliberazione di Giunta n. 13 del 31/07/2009, ha dato avvio al procedimento per la redazione della prima variante al vigente Piano di Governo del Territorio secondo i seguenti indirizzi:

1. ripristino della destinazione pubblica sull'intero ambito individuato come AR/1 Municipio e campo sportivo;
2. ripristino della destinazione pubblica sull'intero ambito individuato come AR/2 Centro Civico di Senna;
3. adeguamento del testo della normativa del Documento di Piano agli aggiornamenti ed alle integrazioni della legge regionale n. 12/2005, tra i quali su tutti emerge quello dei criteri negoziali (punto d dell'art. 8);
4. estensione della normativa del commercio alla possibilità di realizzare anche medie strutture di vendita alimentari;
5. ridefinizione funzionale nell'ambito del Piano dei Servizi delle strutture sportive dell'area del Gaggio in funzione di un più corretto rapporto di sostenibilità economica tra costi e benefici;
6. adeguamento del testo della normativa tecnica del Piano delle Regole ad esigenze di migliore specificazione di alcuni articoli e di regolamentazione di esigenze emerse successivamente all'approvazione del PGT;

Come previsto dalla procedura di VAS è stato pubblicato in data 8 agosto 2009 l'avviso di avvio del procedimento di variante finalizzato a sollecitare istanze di suggerimento e/o proposte sia da parte di singoli cittadini che di associazioni e parti sociali; sono pervenuti i seguenti contributi:

### *Istanze 2009/2010*

<i>Numero</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>	<i>Oggetto</i>
1	3540	02/09/2009	Contributo critico di carattere generale inerente in particolare gli obbiettivi che l'Amministrazione si prefigge di perseguire con la variante
2	3985	03/10/2009	Richiesta di modifica delle previsioni del Piano delle Regole e delle relative norme tecniche inerenti le aree agricole

3	2839	16/06/2010	Richiesta di integrazione della normativa tecnica inerente gli ambiti agricoli (artt. 22 e 23)
4	3077	03/07/2010	Richiesta di riconoscimento della medesima destinazione funzionale residenziale dell'area pertinenziale dell'abitazione esistente

Contestualmente sono stati presentati dall'area Tecnica comunale alcuni contributi al fine di sollecitare approfondimenti, modifiche ed integrazioni delle norme tecniche del Piano delle Regole.

### 3. SCHEMA OPERATIVO DELLA VARIANTE

---

L'Amministrazione Comunale a seguito dell'individuazione e comunicazione al Pubblico degli indirizzi generali, della presa d'atto degli atti di partecipazione e dei contributi raccolti ha individuato in modo più puntuale gli obiettivi specifici.

La **variante agli indirizzi del Documento di Piano** è finalizzata in particolare:

1. al mantenimento della totale destinazione pubblica di due ambiti strategici, (individuati come AR/1 - Municipio e Campo sportivo e AR/2 - Centro Civico di Senna) che viceversa nel vigente PGT vengono indicati come ambiti di trasformazione da privatizzare: uno in parte (AR/1) e l'altro tutto (AR/2).
2. ad una revisione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi per l'ambito sportivo del Gaggio;

Per l'ambito AR/1 la parziale privatizzazione con attribuzione di edificabilità abitativa, commerciale e terziaria prevista nel vigente PGT aveva lo scopo di favorire un'aggregazione edilizia morfologicamente più urbana adatta anche all'obiettivo di costituire una polarità aggregante utile per ricreare il contesto spaziale della piazza, ma anche di recuperare risorse finanziarie per la realizzazione della stessa piazza e del nuovo edificio municipale.

Per l'ambito AR/2 la totale privatizzazione era motivata dalla necessità di trasferire tutte le funzioni pubbliche in esso esistenti nel nuovo polo sportivo del Gaggio così da conseguire economie di gestione e sinergie funzionali delle strutture pubbliche all'interno di un unico grande comparto a funzioni miste: culturali, sociali e sportive, ma anche di recuperare con la sua alienazione risorse finanziarie per la realizzazione del centro sportivo.

Le ragioni sostenute dall'attuale Amministrazione di mantenere lo stato di pubblico servizio per i due ambiti in questione sono principalmente da ricercare nella convinzione che, per una realtà come quella di Senna, dimensione e funzioni attribuite al nuovo polo sportivo e socio culturale impegnerebbero il Comune in un progetto decisamente sovradimensionato rispetto ai reali fabbisogni, economicamente insostenibile per realizzazione, oltremodo oneroso per costi di gestione.

Inoltre l'esigenza di carattere sportivo, che l'attuale Amministrazione ha da sempre riconosciuto per l'area del Gaggio, è quella di un più modesto campo adeguato e sufficiente ai bisogni della comunità locale.

In questo senso **verrà variato l'indirizzo del Piano dei Servizi**.

A seguito dell'aggiornamento da parte della Regione del Piano Paesistico (PPR) pubblicato sul BURL n. 13 del 30 marzo 2010 si provvederà alla ricognizione per valutare eventuali adeguamenti da apportare agli indirizzi di salvaguardia delineati dal Documento di Piano e resi operativi dal Piano delle Regole.

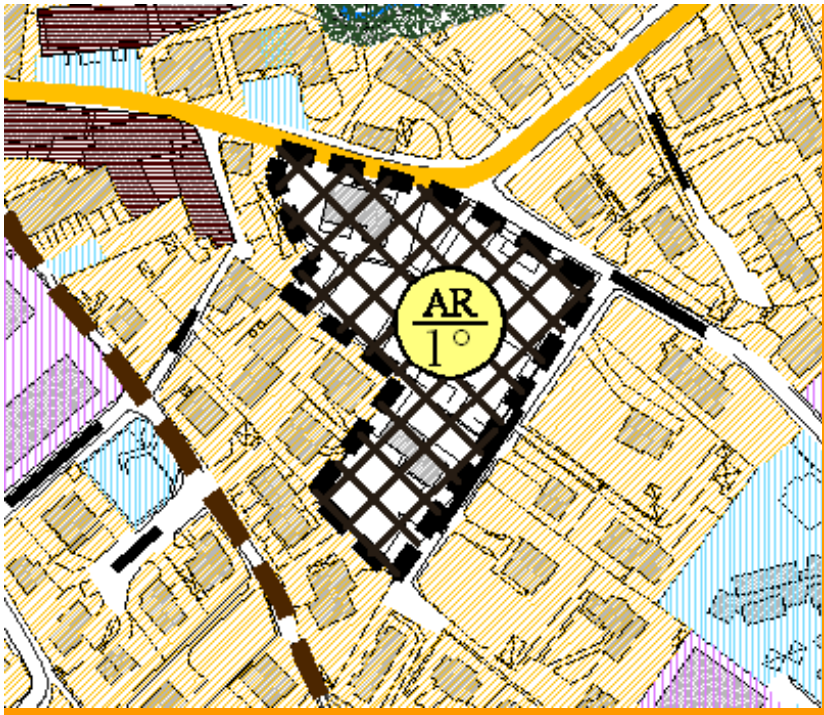
**Ulteriori varianti, non incidenti sugli ambiti di trasformazione**, riguarderanno l'articolato normativo delle Regole al fine di ampliare l'elencazione delle tipologie commerciali nel settore della media distribuzione e di meglio precisare aspetti specifici contenuti in alcuni articoli anche a seguito dei dubbi interpretativi emersi nel periodo di prima applicazione del piano.

## **ALLEGATI**

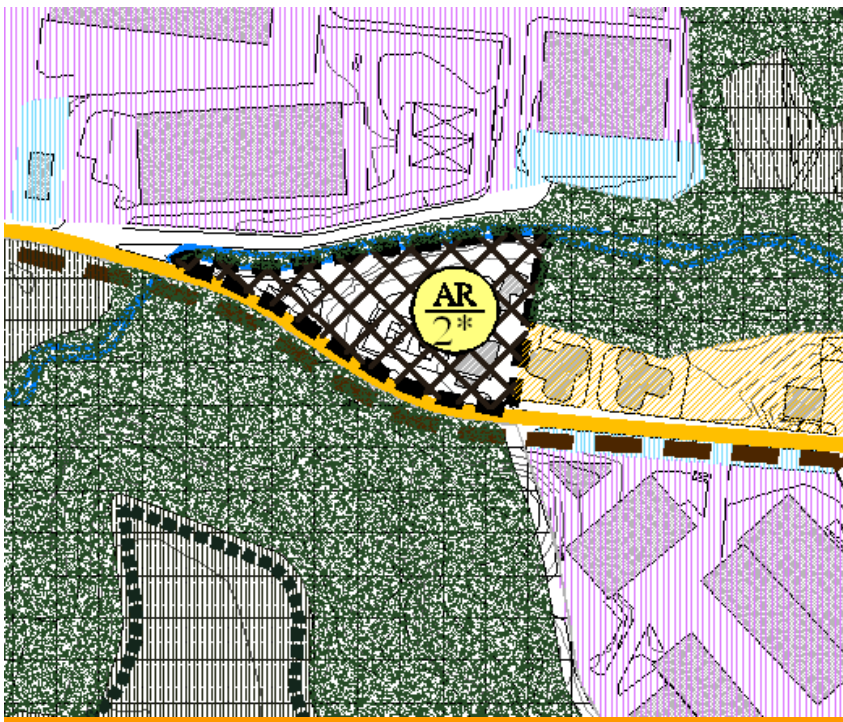
---

N. 2 quadri di individuazione e localizzazione degli ambiti da variante.

### Ambito AR/1 - Municipio e Campo sportivo



### Ambito AR/2 - Centro Civico di Senna





#### **4. LE RISULTANZE DELLA CONFERENZA DI VERIFICA**

---

La Variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS nella conferenza di verifica svoltasi in data 21/04/2011.

A seguito di detta conferenza l'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente ha assunto in data 02/05/2011 la decisione di non assoggettare la variante al Documento di Piano a valutazione ambientale. A tal proposito si rinvia alla pronuncia, assunta entro i termini di legge (novanta giorni dalla messa a disposizione del rapporto preliminare, che risale al 23/03/2011).

A seguito della suddetta pronuncia si è dato corso alla redazione della variante urbanistica che, come viene illustrato nel seguito, produce modifiche ai tre documenti costituenti il vigente Piano di Governo del Territorio: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

## 5. MODIFICHE APPORTATE AL DOCUMENTO DI PIANO

---

Vengono proposte in coerenza con gli indirizzi generali individuati dall'Amministrazione in fase di avvio del procedimento della variante al vigente PGT.

**Indirizzo 1** – rivolto a ripristinare l'esclusiva destinazione di interesse pubblico dell'ambito di proprietà comunale sul quale insiste l'attuale sede municipale.

All'origine della decisione l'impegno manifestato già nella precedente legislatura, in antagonismo con le scelte operate dall'Amministrazione in carica, di consentire alla comunità di Senna di riappropriarsi di un importante comparto immobiliare storicamente consolidato, simbolo della comunità e patrimonio collettivo.

La sua salvaguardia, quale servizio pubblico integralmente preservato, rientra anche nell'obiettivo di ridurre il carico della pressione immobiliare e del conseguente eccessivo aumento del peso insediativo previsto nel vigente Piano di Governo del Territorio.

La scelta è peraltro supportata dal contestuale intendimento di rinunciare alla realizzazione del polo sportivo e socio culturale previsto in località Gaggio, alla cui necessità finanziaria si era deciso di sacrificare il comparto del municipio come fonte negoziale di finanziamento.

Vengono pertanto annullati i titoli volumetrici destinati ad insediamenti di carattere terziario commerciale e residenziale, confermando invece la volontà di riqualificazione ed ampliamento dell'attuale sede comunale riorganizzando anche le contermini aree pertinenziali.

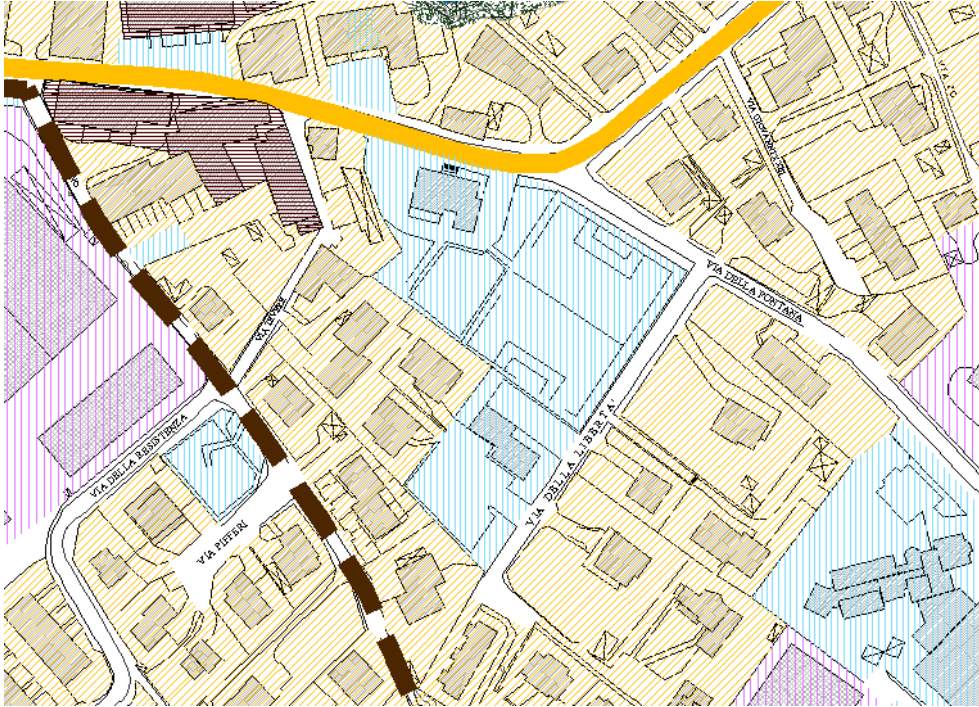
La modifica comporta la cancellazione dell'ambito di trasformazione ARI-Municipio e Campo Sportivo del Documento di Piano e la variazione integrativa delle previsioni del Piano dei Servizi nel quale l'intero ambito ritorna ad essere destinato a servizi di interesse pubblico.

**Indirizzo 2-** rivolto a ripristinare l'esclusiva destinazione di interesse pubblico nell'ambito di proprietà comunale sul quale insiste l'attuale sede del Centro Civico di Senna. La decisione ha la stessa origine e le stesse finalità di quella contenuta nel precedente Indirizzo 1.

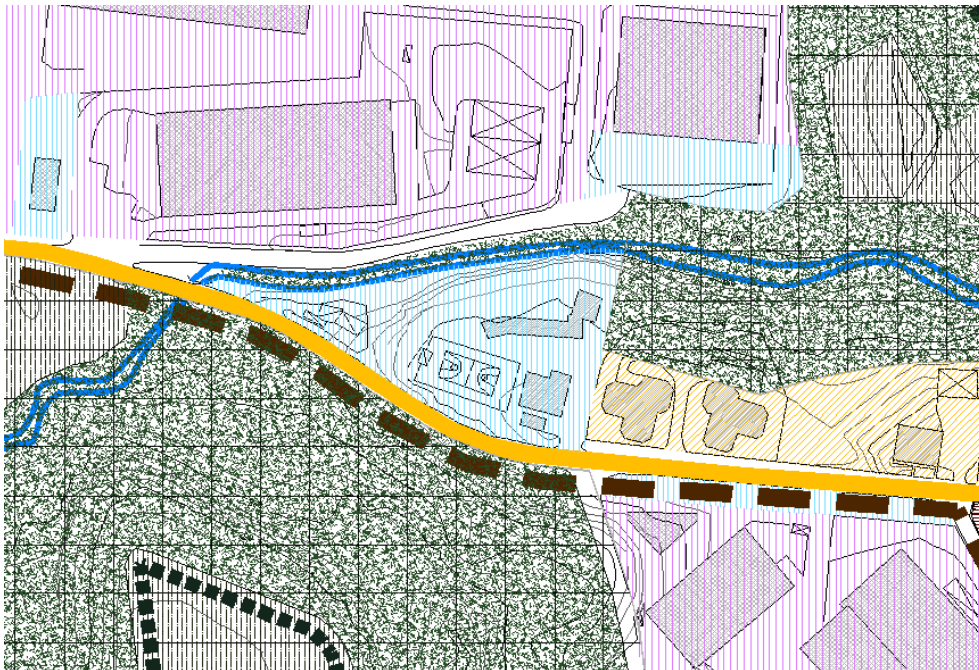
**Indirizzo 3** - rivolto a recepire e definire nella normativa di attuazione delle azioni del Documento di Piano i criteri di negoziazione indicati nel punto d) dell'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005.

Vengono individuate modalità operative allo scopo di consentire la determinazione su base omogenea delle obbligazioni per la realizzazione delle opere di interesse pubblico nell'attuazione delle trasformazioni urbanistiche del suolo.

**Indirizzo n. 1**



**Indirizzo n. 2**



## 6. MODIFICHE APPORTATE AL PIANO DELLE REGOLE

---

### 6.a. Elaborati grafici che contengono le modalità di intervento

Si è proceduto (Tav. n.1 quadro d'assieme- Tav. n.1.1 e 1.2- Nuclei di Senna e Navedano) a due rettifiche considerate errori di individuazione delle pertinenzialità di immobili che scontano una diversa classificazione urbanistica per un unico lotto e ad una modifica della zona agricola in cui è stata eliminata la puntuale individuazione di un comparto a specifica ed esclusiva destinazione agrituristica. La destinazione assegnata al comparto è quella agricola di carattere produttivo insistente su tutto il resto del territorio. La ragione della variante sta nel fatto che una specifica legge regionale consente l'attuazione di attività agrituristiche in tutte le aree agricole purchè a precise e limitative condizioni.

**Rettifica 1** – Concerne il sedime pertinenziale di un fabbricato residenziale localizzato in contiguità del complesso produttivo di Via Po, che risulta invece classificato come area produttiva in apparenza con un adiacente esistente complesso produttivo al quale in effetti non appartiene. Viene modificata la destinazione d'uso da produttiva a residenziale.

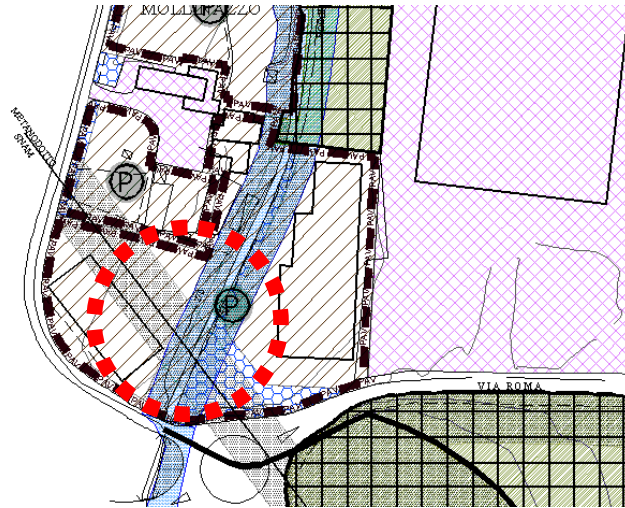
**Rettifica 2-** Riguarda una striscia di terreno ubicata lungo la roggia Acquanegra, ricompresa in un piano attuativo vigente e sulla quale è indicato un vincolo di uso pubblico che in realtà il piano attuativo non prevede per la porzione in sponda destra.

**Rettifica 3** – Riguarda l'ambito agricolo identificato come località "Fornace Negretti" per il quale viene eliminata la destinazione di attività agrituristica in favore di quella agricola ad efficacia prevalente.

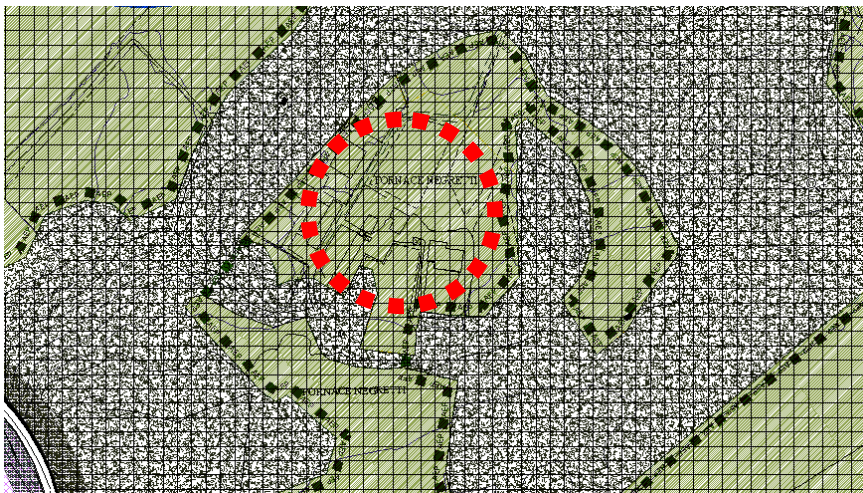
Rettifica n. 1



Rettifica n. 2



Rettifica n. 3



## 6.a. Elaborato RN - Normativa Tecnica del piano delle regole

Si è provveduto ad integrare o modificare alcuni articoli per le esigenze che di seguito vengono indicate (in **giallo** le modifiche: *grassetto corsivo* le integrazioni, ~~barrato~~ il testo eliminato)

### **Art. 4 (Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi), comma 2, punti d.10/11**

Viene prevista l'estensione del campo di applicazione della norma con la possibilità di realizzare manufatti pertinenziali di varie tipologie e per alcuni casi con modalità esecutive semplificate.

- 10. *Interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 317 e 318 del Codice Civile, quali manufatti leggeri, anche prefabbricati, e strutture di qualsiasi genere (roulotte, camper, case mobili, depositi, magazzini e simili) realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi la cui superficie sia inferiore a mq 5,00, i gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano decorosi del contesto ambientale; tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.***
- 11. *Spazi per il ricovero Sono assoggettati a titolo abilitativo ma esclusi dal computo volumetrico i ricoveri attrezzi realizzati con struttura in legno priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di mq 8,00 e altezza massima di ml 2,20 2,40 al colmo nel numero di uno per lotto. Nel caso suddetti manufatti dovessero essere realizzati a confine occorrerà produrre convenzione con il confinante.***

### **Art. 4 (Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi), comma 3, punto 5**

Affinché la norma non risulti in particolari situazioni morfologiche dei terreni eccessivamente vincolante e ostativa viene prevista una possibilità operativa più flessibile a fronte di precise esigenze formulate dai richiedenti e puntuali verifiche espletate dall'Amministrazione. In pratica il riporto e/o la modellazione artificiale dei terreni naturali deve essere, se estesa, motivata da esigenze non diversamente soddisfabili di natura tecnica e assentita solo a seguito di puntuale e accurata verifica.

5. Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di riaccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto. Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di ml 5 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di ml 0.50. **Riperti di terreno o scavi di eccessiva dimensione che non rientrino nel precedente indirizzo potranno essere assentiti a seguito di dimostrata esigenza di carattere tecnico e/o igienico sanitario altrimenti non risolvibile e previa puntuale motivata valutazione da parte della commissione per il paesaggio.**

#### **Art. 5 (Modalità di calcolo delle distanze), comma 6**

Vengono consentiti ampliamenti di edifici in fregio a vie pubbliche in deroga alle distanze minime fissate per le nuove costruzioni con lo scopo di scongiurare irragionevoli soluzioni planivolumetriche modellate in funzione dell'esclusivo rispetto di norme rigide a scapito della qualità progettuale.

6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. **Sono altresì consentiti ampliamenti in altezza o in larghezza su edifici posti lungo vie pubbliche in allineamento ai fronti esistenti a condizione che non sussistano specifiche ragioni ostative di interesse pubblico che il Comune deve puntualmente motivare.**

#### **Articolo 9 (Disciplina del commercio e delle attività equiparate), comma 3, punti b/c.**

Constatato che anche a Senna, come ormai in tutti i comuni di modeste dimensioni, il commercio di vicinato è in estinzione si ritiene utile e conveniente consentire la realizzazione nel contesto residenziale di medie strutture di prossimità con superficie massima commerciale di mq. 600 ed all'esterno fino a mq. 1.500.

Si ritiene che la presenza di eventuali strutture di queste dimensioni possano tornare utili anche alla cittadinanza di Senna che in caso contrario dovrebbe rivolgersi a realtà esterne al Comune di più difficoltosa accessibilità.

##### **3. Insediamento di attività commerciali**

- a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (EVI), ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b. In tutto il Territorio Comunale, ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MVP) con tipologia **sia alimentare che non alimentare.**
- c. All'esterno del perimetro delle aree e degli ambiti con prevalente destinazione residenziale ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di rilevanza locale (MVL) con tipologia **sia alimentare che non alimentare.**

## Articolo 21 (Aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola), comma 4, punti Uf.a/Dsc

Viene proposta l'eliminazione del limite volumetrico di 500 mc. per l'abitazione in zona agricola in quanto costituisce un vincolo restrittivo rispetto alla normativa regionale (art. 59, punto 3 L.R. 12/2005).

Viene inoltre riformulato il criterio di rispetto delle distanze tra manufatti adibiti all'attività agricola e di altre destinazioni funzionali, riconoscendo il differente effetto igienico sanitario e di salubrità dell'aria prodotto dai magazzini e depositi rispetto agli edifici per il ricovero degli animali e le letamaie.

<b>4. Parametri edificatori</b>	
<b>Uf</b>	Indice di utilizzazione fondiaria
	a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
	• 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
	• 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
	• 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.

<b>Dsc</b>	Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00
	Nei confronti delle aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale edificati o di nuovo impianto, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, compreso il ricovero degli animali e letamaie, deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dai fabbricati anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili, <b>mentre per le infrastrutture produttive quali magazzini e depositi funzionali alla conduzione del fondo può essere in ogni caso non inferiore a m 10,00.</b> Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

## Articolo 23 (Comparti per attività agrituristiche)

Viene eliminato assieme all'unico comparto per attività agrituristiche previsto dal vigente PGT.

La decisione consegue alla considerazione che in realtà le attività agrituristiche sono funzionali e complementari dell'attività agricola, come tali sono già regolate da una specifica normativa regionale e possono essere attivate recuperando patrimonio edilizio esistente.

Non ha pertanto senso mantenere in essere una norma presente nel precedente piano regolatore ma oggi superata dall'evoluzione normativa in materia.