

Provincia di Lecco

COMUNE DI CESANA BRIANZA

PIANO DELLE REGOLE ex art. 10 L.R. 11.03.2005 n°12

APPROVATO AI SENSI DELL'ART. 13 L.R. n°12/2005

ALL. 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 39 del 19.12.2011

IL SINDACO:
Eugenio Alfonso GALLI

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott.ssa Eugenia SEPE

PROGETTISTA: **dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO**

COORDINAMENTO URBANISTICO: **dott. arch. Aldo MARCHI - 23900 LECCO**

DICEMBRE 2011

INDICE

- PAG. 3 - § 1 - FUNZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE
- PAG. 4 - § 2 – REGIME GIURIDICO DEI SUOLI
- PAG. 4 - § 3 - RISORSE PAESISTICHE DEL TERRITORIO
- PAG. 5 - § 4 - LA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE
- PAG. 7 - § 5 - ELENCO DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO
LA VERSIONE DEFINITIVA DEL PIANO DELLE REGOLE
- PAG. 7 - § 6 - RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO SUI TEMI DELLA
PROGRAMMAZIONE, COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE
E INCENTIVAZIONE URBANISTICA
- PAG. 10 - § 7 - AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL PIANO DEI SERVIZI
- PAG. 11 - § 8 - OSSERVAZIONI PERVENUTE AL P.G.T. ADOTTATO CON D.C.C. n°26 DEL 21.07.2011
E INDIRIZZI AMMINISTRATIVI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
- PAG. 11 - § 9 - PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI AL PARERE PROVINCIALE
DI COMPATIBILITÀ CONDIZIONATA DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL P.T.C.P.
- PAG. 15 - §10 - ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
- PAG. 16 - §11 - PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEPOSITATE DA ENTI
E PRIVATI
- PAG. 26 - §12 - CONCLUSIONI

+

1 - FUNZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il **Piano delle regole** è costituito dall'insieme delle norme da applicare agli ambiti consolidati dell'intero territorio comunale e, pertanto risulta costituito dall'insieme della:

- **cartografia del territorio comunale:**
composta da:
 - Zonizzazione in scala 1:2.000 (**Allegato 2.1**)
 - Vecchi nuclei in scala 1:1.000 (**Allegato 2.2**)
 - Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale – scala 1:5.000 (**Allegato 2.3**)
 - Sintesi dei vincoli vigenti – scala 1:5.000 (**Allegato 2.4**)
 - Carta della fattibilità geologica e della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000 (**Allegato 2.5**)
- **NTA adeguate alle normative sopravvenute,**
composte da:
 - Testo della normativa urbanistica attuativa delle previsioni contenute nelle Zonizzazioni (**Allegato 3.1**)
 - Esame dell'impatto paesistico del progetto (**Allegato 3.2**)
 - Norme geologiche, sismiche e regolamento di polizia idraulica (**Allegato 3.3**)

Successivamente, con modalità del tutto analoghe, potranno essere recepiti dal Piano delle Regole, una volta vigente perché adottato, pubblicato e controdedotto (ossia, approvato definitivamente) gli esiti di tutte le possibili, ulteriori, regolamentazioni quali quelle discendenti dai seguenti, specifici, adeguamenti e/o perfezionamenti, relativi a:

- zonizzazione acustica
- zonizzazione elettromagnetica
- studio del traffico
- studio dei parcheggi
- studio della rete pedonale in ambiente urbano
- studio della rete pedonale in ambiente extra-urbano
- studio della rete ciclabile in ambiente urbano
- studio della rete ciclabile in ambiente extra-urbano
- studio della rete tecnologica
- studio della rete ecologica nell'intorno degli Ambiti consolidati
- studio di quant'altro risulterà essere utile e necessario alla gestione programmata del territorio, in aderenza
alle esigenze di regolamentazione e di governo del territorio comunale.

-

+

2 – REGIME GIURIDICO DEI SUOLI

Il Documento di Piano ha indirizzato il Piano delle Regole a promuovere la sostenibilità dell'assetto insediativo comunale ed a recepire le direttive del Vigente P.T.C.P. in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, in sintonia con i disposti delle Norme di attuazione del Vigente P.T.C.P. .

Pertanto, il Piano delle Regole, ora, provvede alla regolamentazione dell'uso del tessuto urbano consolidato e degli ambiti d'espansione, mentre il Piano dei Servizi, oltre ad assicurare la gestibilità programmata dell'attuazione delle previsioni urbanistiche riferibili al tessuto urbano consolidato, alle espansioni ed ai Servizi, si fa carico anche della gestibilità programmata dei nuovi compiti che il vigente PTR gli affida in tema di estensione e di gestione della rete ecologica.

L'Art. 8 Sub. 3 e 4 stabilisce che il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e che ha validità quinquennale, essendo, tra l'altro, sempre modificabile.

L'Art. 10 Sub. 11, 12, 13 e 14, stabilisce che le previsioni del Piano delle Regole hanno carattere prescrittivo e vincolante, che le stesse ammettono la realizzazione diretta da parte del Proprietario dell'area entro il quinquennio di vigenza della previsione di Servizi e Standard potenzialmente comportanti il vincolo espropriativo, e, che in forza di ciò non sono soggette a decadenza qualora contemplino l'attuazione convenzionata con il Proprietario.

Pertanto, le previsioni del **Piano delle Regole**, come quelle del **Piano dei Servizi** non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

3 - RISORSE PAESISTICHE DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole tutela le singole entità del territorio comunale costituenti il patrimonio paesistico comunale, di cui l'**Allegato 3.4.a** del **Documento di Piano** a cui si rinvia, visualizza il quadro sintetico nell'elaborato avente il titolo di **Individuazione dei valori paesistici del territorio**; pertanto il Piano delle Regole:

- tutela le qualità ambientale e paesistica dei siti;
- si preoccupa di incrementare la qualità architettonica dell'edificazione, sia nei casi d'intervento su edificazioni preesistenti che nei casi di nuova edificazione.
- promuove la coerenza fra le tipologie edilizie insediabili con nuovi interventi e quelle già insediate nell'intorno, con bilanciamento dei casi di preesistenze poco significative, anche mediante ricorso all'impianto di nuova vegetazione arborea con funzioni di filtro, di schermo e di raccordo con i nuovi inserimenti;
- completa gli insediamenti con l'adozione di criteri progettuali che qualifichino paesisticamente i nuovi interventi anche con beneficio per le preesistenze ad essi circostante,
- non impedisce, né ostacola, tutte le azioni rispettose dell'ambiente e del paesaggio che attengono alla manutenzione del territorio e alle sue trasformazioni ammesse dalle previsioni urbanistiche vigenti, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente, alla produttività, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente, a condizione che siano promosse e perseguite la qualità paesistica ed ambientale dei nuovi interventi.

Coerentemente ai disposti dell'Art. 17 del vigente **Piano Paesaggistico Regionale**, il **Piano delle Regole** ha censito nell'intero territorio comunale l'insieme dei valori paesistici nel processo di formazione dell'Inquadramento paesistico del Territorio comunale, già in precedenza effettuato in sede di formazione del PRG previgente ed ora aggiornato e potenziato alla luce delle evoluzioni delle disposizioni regionali di riferimento, che sintetizza nell'**Allegato 2.3 - Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale**, quale utile strumento messo a disposizione dei singoli progettisti in abbinamento alla compilazione della **Relazione paesistica d'accompagnamento del progetto edilizio**, compilando il testo costituito dall'**Allegato 3.2 del Piano delle Regole**, costituente la Valutazione paesistica del progetto ai sensi della DGR 15.03.2006 n° 8/2121 a cui si rinvia.

4 - LA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Coerentemente ai disposti dell'Art. 17 del Vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per l'intero territorio comunale e, in particolare, per gli ambiti individuati con appositi simboli nelle Tavole dell'Inquadramento paesistico del Territorio comunale, il Documento di Piano ha indirizzato il **Piano delle Regole** a:

- tutelare le qualità ambientale e paesistica dei siti;
- incrementare la qualità architettonica dell'edificazione, sia nei casi d'intervento su edificazioni preesistenti che nei casi di nuova edificazione.
- promuovere la coerenza fra le tipologie edilizie insediabili con nuovi interventi e quelle già insediate nell'intorno, con bilanciamento dei casi di preesistenze poco significative, anche mediante ricorso all'impianto di nuova vegetazione arborea con funzioni di filtro, di schermo e di raccordo con i nuovi inserimenti;
- completare gli insediamenti con l'adozione di criteri progettuali che qualifichino paesisticamente i nuovi interventi anche con beneficio per le preesistenze ad essi circostante,
- non impedire, nè ostacolare, tutte le azioni rispettose dell'ambiente e del paesaggio che attengono alla manutenzione del territorio e alle sue trasformazioni ammesse dalle previsioni urbanistiche vigenti, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente, alla produttività, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente, a condizione che siano promosse e perseguite la qualità paesistica ed ambientale dei nuovi interventi.

Non sottoporre ad alcuna specifica limitazione le seguenti attività:

- a - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data d'adozione del P.G.T. , nel rispetto del Piano delle Regole, nonchè opere di conservazione e di riqualificazione dell'ambiente naturale;
- b - utilizzazione agro silvo pastorale e fruibilità del suolo agricolo, in conformità al Piano delle Regole;
- c - opere relative alla bonifica agricola, alla sostituzione programmata della vegetazione arborea, all'impianto di nuovi filari di alberi, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonchè ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
- d - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico, acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.

Eventuali nuovi tracciati agro silvo pastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti a sostegno della loro migliore fruizione, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza limitata a ml. 4,00 e con eventuali piazzuole di scambio, quando necessarie, avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i fossi di scolo delle acque, intercettati dai tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di essi dilavanti.

Vietare ogni abbandono di materiali provenienti da sfalci e da potature di piante, come pure da smantellamenti e da demolizioni.

In tutti i casi d'intervento comportanti temporanee alterazioni ambientali è prescritta la sistemazione a verde dei terreni, delle scarpate e dei riporti, nonché la rimozione definitiva delle alterazioni, compresa la ripiantumazione nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti, caratterizzanti paesisticamente i luoghi.

Le macchie alberate e le porzioni boscate dovranno essere oggetto di taglio programmato mirato al rinnovo delle alberature; è fatta salva l'eliminazione della vegetazione infestante.

E' fatto obbligo di procedere al taglio sistematico della vegetazione spontanea che invade gli ambiti meritevoli di tutela paesistico-ambientale, come pure di procedere alla conservazione dei coni di visuale libera da destinare a punti di vista panoramici.

Potranno essere abbattuti gli alberi che dovessero essere eliminati per ragioni di esaurimento o di alterazione del ciclo vegetativo, come pure per ragioni tecniche d'interesse generale o di sicurezza.

In tali casi dovranno essere reintegrati da nuovi alberi di valore analogo e di eguale numero; nel caso che risultasse oggettivamente inopportuno o impossibile il reimpianto di nuove alberature nella stessa area, è facoltà dell'avente titolo di chiedere all'Amministrazione Comunale, preventivamente all'abbattimento da effettuare, di insediare in area pubblica indicata dal Comune, o in area privata di proprietario documentatamente consenziente, un numero doppio di essenze di qualità pari o superiore a quella delle alberature da eliminare motivatamente.

Non è ammesso il taglio indiscriminato di alberi nei lotti ineditati, in assenza di progetto d'intervento edilizio, eccettuati i casi di bonifica paesistica dei siti.

Ogni richiesta, o notifica, d'intervento sul territorio deve essere corredata dalla documentazione fotografica dei luoghi, che esaurientemente ne visualizzi le caratteristiche paesistiche e fra queste, in particolare, documenti l'esistenza e la consistenza degli impianti arborei meritevoli di tutela e di conservazione, in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario o urbano locale, quali:

- gli alberi d'alto fusto isolati o inseriti in giardini pubblici o privati;
- i filari alberati che si allineano lungo i tracciati stradali;
- gli arbusteti e le macchie che coronano o delimitano le emergenze geomorfologiche;
- gli impianti vegetazionali consolidati che, sviluppandosi con continuità nel territorio, costituiscono segmento di corridoio ecologico locale, o che comunque, contribuiscono alla conservazione dell'equilibrio ecologico ed ambientale del territorio.

L'**Allegato n° 2.3** del Piano delle Regole - **Carta della sensibilità paesistica** del territorio comunale, individua gli ambiti del territorio comunale aventi le seguenti sensibilità paesistiche:

ambiti di classe 1: **sensibilità molto bassa**

ambiti di classe 2: **sensibilità bassa**

ambiti di classe 3: **sensibilità media**

ambiti di classe 4: **sensibilità alta**

ambiti di classe 5: **sensibilità molto alta**

-

+

5 - ELENCO DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO LA VERSIONE DEFINITIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

La versione definitiva del Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:

ALL. 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALL. 2 – CARTOGRAFIA

- 2.1 – AMBITI TERRITORIALI - scala 1: 2.000: fogli A, B, C
- 2.2 – VECCHI NUCLEI - scala 1: 1.000
- 2.3 – SENSIBILITA' PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE - scala 1: 5.000
- 2.4 – SINTESI DEI VINCOLI VIGENTI - scala 1: 5.000
- 2.5 – CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA E DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE - scala 1: 5.000

ALL. 3 – NORMATIVA

- 3.1 – REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE
- 3.2 – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI ex D.G.R. 15.03.2006 n°8/2121
- 3.3 – NORME GEOLOGICHE, SISMICHE E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

6 – RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO SUI TEMI DELLA PROGRAMMAZIONE, COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Il Documento di Piano, declinando gli indirizzi e le direttive del Vigente P.T.C.P. in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, **orienta il Piano dei Servizi a delineare contenuti di natura programmatica da sviluppare anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.**

Conseguentemente, il Documento di Piano orienta anche il Piano delle Regole a disciplinare le modalità di coordinamento e di bilanciamento degli interessi pubblico e privato, al fine di rendere concretamente possibile il perseguimento negoziato degli obiettivi di sostenibilità dell'assetto insediativo che saranno dettagliati dal Piano dei Servizi.

Il testo che segue documenta la disciplina introdotta dal Piano delle Regole sui seguenti temi:

- **natura programmatica del piano dei servizi**
- **compensazione**
- **perequazione**
- **incentivazione**

e delinea le seguenti modalità per la loro concreta applicazione, così come riportato dall'Allegato 3.1 :

NATURA PROGRAMMATORIA DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi sviluppa i propri contenuti di natura programmatica anche sulla base delle richieste e/o proposte dei cittadini, singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita Delibera d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata, oltre a garantire la pubblicità dell'azione amministrativa ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005, anche all'attivazione delle sinergie pubblico-privato orientate allo sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi **aventi contenuti e riflessi di rilevanza sovralocale** dovranno essere condivise dalla Provincia, che esprimerà specifiche Osservazioni alle corrispondenti configurazioni adottate, in forma di Verbale della Conferenza dei servizi appositamente convocata dal Sindaco, a cui faranno seguito le corrispondenti controdeduzioni comunali, da esprimere in sede d'approvazione definitiva del provvedimento amministrativo di aggiornamento del Piano dei Servizi.

VOLUMETRIE COMPENSATIVE

Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata con i privati mirati al convenzionamento degli interessi privato e pubblico in forma di:

- esecuzione e fornitura al Comune, chiavi in mano, di opere d'interesse generale a fronte di assegnazione al Privato di predeterminata capacità edificatoria di aree di proprietà privata e/o pubblica;
- cessione di aree al Comune ed esecuzione di opere d'urbanizzazione primaria e/o secondaria a fronte di assegnazione al Privato di predeterminata capacità edificatoria di aree di proprietà privata e/o pubblica;
- fornitura alla collettività di servizi e/o prestazione di servizi d'interesse generale;
- cessione di aree al Comune per l'esecuzione di opere e/o di interventi di formazione di aree di verde di compensazione e/o di estensione della rete ecologica comunale, mirati ad obiettivi di salubrità dell'aria, di igiene ambientale e di mitigazione acustica dei luoghi contigui alle attività produttive generatrici di disturbo acustico;
- all'incremento delle volumetrie e/o SLP preesistenti negli ambiti consolidati, nei limiti stabiliti dalle presenti norme per le volumetrie perequative, a favore dei privati che non dispongono di aree da cedere al Comune per potere fruire delle volumetrie perequative;

I proprietari degli immobili aventi destinazioni d'uso diversa da quella residenziale, comunque interessati a fruire di **integrazioni di preesistenti Superfici coperte e/o di preesistenti Superfici lorde di pavimento**, possono acquisire le occorrenti superfici direttamente dal Comune, cedendo gratuitamente le aree occorrenti per la formazione di interventi di verde di compensazione, in modo contestuale, quantificando dette superfici coperte e/o SLP in ragione di **1,00 mq di Sc. e/o di SLP = 0,10 mq. Sf.** , ossia, reciprocamente, in ragione di **1,00 mq. Sf. = 10,0 mq. di Sc. /o di SLP..**

La Convenzione con l'A.C., regola la quantificazione delle volumetrie e/o delle superfici coperte e/o delle SLP, nonché i modi e i parametri per l'edificazione, i tempi dell'utilizzazione delle stesse e le eventuali fideiussioni di garanzia.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili fra privati e sono annotati nel Registro d'uso a cura dell'A.C..

VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata degli interventi pubblici e privati mirati alla realizzazione singola o combinata di nuove sedi stradali, di allargamenti stradali localizzati, di parcheggi d'ogni tipologia (scoperti, coperti, pluripiano interrati e/o fuoriterza), di autorimesse pertinenziali di edifici del tessuto urbano consolidato che ne siano sprovvisti o che, comunque, denotino carenze di dotazione e/o fabbisogni arretrati di tali pertinenze, di sistemazioni ambientali e paesaggistiche connettabili alla fruizione pedonale e ciclabile del territorio.

In applicazione dell'ultimo comma lettera a) dell'Art. 4 della Legge 28.01.1977 n°10, i terreni privati che il Piano dei Servizi destina alla formazione di:

- nuova viabilità
- allargamenti della viabilità già esistente
- spazi pedonabili
- piste ciclabili e connesse sistemazioni ambientali, paesaggistiche e/o ecologiche
- parcheggi pubblici in soprassuolo

fruiscono di un indice fondiario che concorre a costituire per ciascun ambito, una **volumetria perequativa** direttamente proporzionale alla superficie fondiaria dell'area oggetto d'acquisizione pubblica e/o d'utilizzo pubblico, in misura di **0,03 mc/mq** .

L'Operatore privato che intenda realizzare ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, eventualmente anche ripartiti in quote di uso pubblico, di uso privato e di tipo pertinenziale, fruirà di ulteriori volumetrie perequative quantificabili come prodotto della superficie lorda complessiva di pavimento per l'indice fondiario **0,30 mc/mq.** in aggiunta alla quota di volumetria perequativa afferente all'area oggetto d'intervento.

I Proprietari cedenti gratuitamente all'A.C. tali aree hanno la facoltà di utilizzare direttamente tali volumetrie, insediandole negli ambiti consolidati anche ad eventuale integrazione di volumetrie residenziali preesistenti, entro il limite di saturazione massimo del **+ 15%** del preesistente, ad esclusione dei Vecchi nuclei ove il predetto limite si riduce al **+ 10%** ed ove la predetta volumetria è utilizzabile per i soli edifici ristrutturabili, non essendo possibile il suo utilizzo nei casi di edifici da restaurare e da risanare conservativamente.

La fruizione delle volumetrie perequative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune, la quantificazione della volumetria perequativa corrispondente a detta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione in area diversa dal comparto che la genera, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi, di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione.

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

Il Proprietario che non fosse interessato all'utilizzo diretto della volumetria perequativa ha la facoltà di cedere a Terzi tale utilizzazione, sia interamente che frazionandola in quote; in tal caso la Convenzione sarà volturata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà le limitazioni espresse nel comma precedente.

E' facoltà dell'A.C. di aderire, in modo convenzionato, a richieste private di organizzazione dei ricoveri scoperti, o coperti, di autoveicoli anche in eventuale compresenza di una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di ricovero dei veicoli; in tali casi, la Convenzione ammetterà le destinazioni funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi, mediante specificazione di idonei parametri urbanistico edilizi, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni d'uso, all'entità e

alla qualità degli interventi, nonchè in relazione all'entità del profitto pubblico conseguibile dall'applicazione dei dispositivi perequativi.

Le costruzioni disciplinate dal precedente comma e le sistemazioni esterne ad esse pertinenti sono disciplinate dalle singole convenzioni, non concorrono ai computi volumetrico e del rapporto di copertura, nè sono sottoposte al rispetto dei minimi prescritti per le distanze dai confini, dal ciglio della strada e dai fabbricati, fatta salva l'applicazione del Codice civile.

E' ammessa la promozione d'iniziativa comunale, nei casi di carenza o d'insufficienza della partecipazione privata.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono liberamente commerciabili fra privati e utilizzabili anche per scopi di compensazione urbanistica ai sensi del primo comma dell'art. 11 della LR n°12/2005 s.m.i. .

VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione è accompagnato da impegnativa unilaterale e/o da convenzione contemplate l'utilizzazione da parte dei privati di volumetrie d'incentivazione urbanistica a condizione che le stesse siano mirate:

- al miglioramento della qualità architettonica di singoli edifici preesistenti e/o al rinnovo degli stessi
- alla promozione dell'edilizia bioclimatica ed ecocompatibile
- alla promozione del risparmio energetico
- all'adeguamento antisismico degli immobili esistenti nei Vecchi nuclei e negli ambiti consolidati

Tali interventi fruiscono del premio volumetrico gratuito in misura massima di **+15%** delle volumetrie preesistenti, attribuibile in sede di rilascio del Permesso di costruire e/o di deposito della DIA.

L'Allegato 3.1 a cui si rinvia disciplina le modalità di fruizione delle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione all'Art. 22 – avente il titolo "Utilizzazione delle volumetrie compensative e delle volumetrie perequative".

7 – AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL PIANO DEI SERVIZI

I Privati interessati ad ottenere, dall'A.C., l'individuazione nel Piano dei Servizi di determinati ambiti da sottoporre a regolamentazione specifica, mirata alla loro utilizzazione edificatoria convenzionata, a fronte di un'offerta all'A.C. di Servizi e, o, di utilità d'interesse generale, potranno inoltrare specifiche Istanze al Sindaco entro la data del **31.03** di ciascun anno, per consentire all'A.C., in tempo utile, di valutare la coerenza programmatica ed urbanistica di ciascuna Istanza, in aderenza al principio di pubblicità dell'azione amministrativa in tema di programmazione urbanistica ai sensi dell'Art. 13.13 della L.R. n°12/2005, onde eventualmente, avviare le procedure amministrative d'integrazione formale del Piano dei Servizi, in coerenza con il Programma triennale delle Opere pubbliche, mirando all'accoglimento delle Istanze condivisibili, mediante applicazione dei disposti dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n°12/2005 s.m.i..

-

+

8 – OSSERVAZIONI PERVENUTE AL P.G.T. ADOTTATO CON D.C.C.n° 26 DEL 21.07.2011 E INDIRIZZI AMMINISTRATIVI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

In concomitanza con la pubblicazione sul BURL Serie inserzione e concorsi n° 32 in data 10.08.2011 dell'Avviso di Adozione degli Atti di P.G.T. con D.C.C. n° 26 del 21.07.2011, gli atti costitutivi il PGT sono stati depositati nella Segreteria del Comune a disposizione del Pubblico ed inviati alla Provincia di Lecco, per consentirne l'esame e l'espressione dei pareri di compatibilità con il vigente PTCP.

Contemporaneamente, la versione informatica degli stessi Atti di PGT e della relativa Delibera di Consiglio comunale di adozione sono stati pubblicati sul Sito internet comunale, a disposizione del pubblico.

Una copia cartacea degli Atti e della DCC d'Adozione sono stati depositati, rispettivamente, all'ASL ed all'ARPA di zona.

Al termine utile per il deposito, sono pervenute n° 25 Osservazioni ed il Parere provinciale di compatibilità condizionata del Documento di Piano.

9 – PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE AL PARERE PROVINCIALE DI COMPATIBILITA' CONDIZIONATA DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL P.T.C.P.

Con Deliberazione n° 265 del 22.11.2011 la Giunta Provinciale ha espresso la propria valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP del Documento di Piano adottato con DCC n° 26 del 21.07.2011 sulla scorta della Relazione istruttoria allegata alla stessa deliberazione, sottoscritta in data 17.11.2011 dal Funzionario Istruttore Dott. Francesco Mazzeo e dal Dirigente Arch. Ernesto Crimella, contenente utili indirizzi, orientamenti e prescrizioni di cui si relaziona nel seguito del presente paragrafo.

A – al paragrafo 4.2 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE a pag. 5 e seguenti della Relazione istruttoria viene suggerito di:

A.1

allineare la struttura del PGT all'impostazione metodologica e gestionale prevista dalla L.R. n° 12/2005 individuando in modo univoco gli *Ambiti di trasformazione*, distinguendoli dagli *Ambiti di completamento*, staccando dalla Tavola 4.2 e dal presente Allegato 1 del Documento di Piano, la Tabella avente il titolo: "*Sintesi della pianificazione comunale*";

Suggerimento accoglibile

Nel senso che, con accoglibilità piena viene riconsiderata l'intera tematica degli interventi di trasformazione e di completamento (come più dettagliatamente viene espresso nel seguente paragrafo e, con accoglibilità parziale si provvede a perfezionare la Tabella "*Sintesi della pianificazione comunale*", coerentemente all'introduzione dei nuovi Piani Attuativi, anziché ad eliminarla come richiesto.

In pratica, si distingue il caso degli interventi di trasformazione in espansione dell'edificato che comportano consumo di suolo, da quelli di completamento del tessuto urbano consolidato e/o di trasformazione convenzionata di modeste dimensioni, di aree già dotate di urbanizzazioni, che del

tutto non comportano consumo di suolo, o che comportano assai modesti incrementi di consumo di suolo.

In tale modo, la richiamata la Tabella “*Sintesi della pianificazione comunale*”, anziché dovere essere soppressa, ha motivo di essere confermata ed adeguata ai perfezionamenti che ora s’introducono, al fine di assolvere alla funzione di censire, documentatamente nell’intero territorio comunale, **le tipologie degli interventi edilizi convenzionati disciplinati dal Documento di Piano** (i Piani Attuativi) in modo distinto dagli **interventi convenzionati disciplinati dal Piano delle Regole** (i Permessi di costruire convenzionati).

A.2

Valutare l’opportunità di ricorrere agli strumenti attuativi previsti dalla normativa statale e regionale anziché ricorrere ai Vincoli Specifici;

Suggerimento accoglibile

Nel senso che, in coerenza con la precedente proposta di controdeduzione, **vengono sottoposti a Piano Attuativo tutti i nuovi interventi di trasformazione e d’espansione a destinazione produttiva**, che il PGT Adottato aveva qualificato come Vincoli Specifici.

In tale modo, ogni Piano Attuativo viene individuato con un proprio numero di riferimento, con la denominazione della località geografica, con la specificazione dei parametri urbanistico-edilizi da applicare, con le destinazioni funzionali ammesse e non ammesse, con la specificazione dei criteri di negoziazione per l’attuazione convenzionata degli interventi così disciplinati.

Conseguentemente, vengono confermati i **Vincoli Specifici previgenti** disciplinati dall’Art. 48 delle NTA e **l’unico nuovo Vincolo specifico di completamento residenziale** disciplinato dall’Art. 49 delle NTA.

Conseguentemente sono stati riconfigurati gli **Allegati 4.2 e 4.3 del Documento di Piano** aventi i titoli, rispettivamente, “**Ambiti di trasformazione e di completamento**” e “**Schede degli interventi**”, come pure, parallelamente, l’**Allegato 3 del Piano dei Servizi – Registro d’uso**.

A.3

riconsiderare la disaggregazione proposta dal PGT Adottato dei Vincoli specifici 50.2, 50.3, 50.4, 50.5 previsti lungo la nuova via Ariosto, in modo fra essi coordinato, **per ricondurre tali previsioni così distinte ad un unico Piano Attuativo;**

Suggerimento parzialmente accoglibile

Nel senso che, **con accoglibilità piena** viene riconsiderata positivamente l’intera tematica degli **interventi di trasformazione in espansione concretizzabili mediante Piani Attuativi** e non più, mediante Permessi di costruire convenzionati, come precedentemente descritto.

Con accoglibilità parziale viene considerata negativamente la riconduzione ad un unico Piano Attuativo dell’insieme dei singoli perimetri che si sviluppano lungo la nuova via Ariosto, da sottoporre ad attuazione convenzionata, **in quanto sono pervenute due Osservazioni (n° 8 e n° 18) che, apprezzando la snellezza del Permesso si costruire convenzionato, assai meno rigido di un Piano Attuativo, hanno richiesto di scomporre in tre parti il comparto** già denominato VS 50.2 (AT 3).

L’accoglimento delle citate due Osservazioni ha comportato la previsione di due ulteriori Piani Attuativi, rispettivamente denominati **PA 50.6 e PA 50.7**.

A.4

riconsiderare gli Ambiti di trasformazione produttiva in espansione AT7, AT8 ed AT9 che denotano una pluralità di elementi critici;

Suggerimento accoglibile

Nel senso che, in coerenza con tutte le precedenti proposte di controdeduzione, **viene totalmente eliminata l’individuazione di detti tre Ambiti di trasformazione.**

A.5

riconsiderare la previsione di superficie urbanizzata proposta dal PGT Adottato, in quanto eccedente il limite dell’Art. 68 delle NdA del PTCP;

Suggerimento accoglibile

in quanto, la Verifica della Capacità insediativa e della Superficie urbanizzata proposta dal PGT (che ora si conduce all’approvazione definitiva in controdeduzione dei Pareri e delle Osservazioni pervenute), alla luce

della descritta eliminazione degli Ambiti di trasformazione produttiva in espansione (AT7, AT8 ed AT9, prima citati) risulta essere coerente con i disposti dell'art. 68 delle NdA del PTCP.
La nuova Tabella B allegata al presente elaborato, documenta tale Verifica.

B – al paragrafo 4.4 – TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

a pag. 9 e seguenti della Relazione istruttoria, viene richiesto di:
integrare il Piano delle Regole relativamente ai nuovi interventi edilizi, con una specifica norma che preveda che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto, consistente nella redazione di un elaborato che documenti cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi, considerando dal sito del progetto un intorno con raggio variabile, indicativamente, dai 100 ai 300 metri, in funzione inversa alla densità edilizia;

prescrizione accoglibile

nel senso che l'**Allegato 3.2 del Piano delle Regole**, è stato rivisto ed adeguato al caso, tenendo conto che, essendo l'intero territorio comunale vincolato paesisticamente da specifico Decreto ministeriale, occorre fare riferimento alla DGR 15.03.2006 n° VIII/2121, in attesa che la materia venga ulteriormente perfezionata dalla Regione Lombardia con ulteriore provvedimento in materia che, attualmente, risulta essere in formazione.
Inoltre, come richiesto, l'**Allegato 3.1 del Piano delle Regole è stato integrato dal nuovo Articolo 41** che disciplina la ricognizione speditiva del contesto oggetto di progettazione e di edificazione, come segue:

Art. 41 - RELAZIONE PAESISTICA DEGLI INTERVENTI PROGETTATI ED ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

I criteri ed i parametri per procedere alla redazione della Relazione paesistica degli interventi progettati sono contenuti negli Allegati 1, 2 e 3 alla D.G.R. 15.03.2006 n° VIII/2.121 pubblicata sul BURL 3° Supplemento Straordinario al n° 13 del 31.03.2006.

Tali documenti sono trascritti nell'**Allegato 3.2 del Piano delle Regole** a cui si rinvia.

Ogni intervento paesisticamente rilevante dev'essere corredato da una ricognizione speditiva del contesto in cui s'inserirà l'opera progettata, consistente nella redazione di un elaborato che documenti cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi, considerando dal sito del progetto un intorno con raggio variabile, indicativamente, dai 100 ai 300 metri, in funzione inversa alla densità edilizia.

Tale elaborazione deve essere inserita nella prima parte dell'**Allegato 3.2 del Piano delle Regole**.

C – al paragrafo 4.5 – AMBITI AGRICOLI

a pag. 10 e 11 della Relazione istruttoria, viene richiesto di:
riconsiderare l'elevato consumo di suolo agricolo provocato dalla previsione degli Ambiti di trasformazione con destinazione produttiva;

prescrizione accoglibile

nel senso che, per effetto della trasformazione dei Vincoli specifici di via Ariosto in Piani Attuativi disciplinati dall'**Allegato 4.3 del Documento di Piano** (a motivo del fatto che tali ambiti costituiscono a tutti gli effetti degli ambiti di trasformazione in espansione) si pone ora l'esigenza di sottoporre alla verifica dell'erodibilità delle Zone agricole rientranti fra gli Ambiti di accessibilità sostenibile in applicazione dei disposti dell'Art. 56 comma 9 delle NdA del Vigente PTCP.

Pertanto, come già chiarito in precedenza, viene introdotta, oltre alla Nuova Tabella B, anche la nuova Tabella F (in coda al presente elaborato) avente il titolo di "**Verifica delle soglie di erosione degli ambiti agricoli**" a cui si rinvia, **che documenta in quale misura l'eccesso di erosione provocato dai Piani Attuativi previsti lungo la nuova via Ariosto risulti essere compensato dalla previsione di aree verdi di connessione e dai percorsi ciclopedonali che si sviluppano lungo il perimetro dell'intera zona, come ben evidenzia l'Allegato 4.3 del Documento di Piano avente il titolo " Schede degli interventi"**.

D – al paragrafo 4.6 – SISTEMA DELLA MOBILITA'

alle pag. 11 e 12i della Relazione istruttoria, viene richiesto di:
riconsiderare la criticità degli accessi viabilistici agli ambiti di trasformazione AT8 e AT9 (rispettivamente corrispondenti ai vincoli specifici VS 50.7 e VS 50.8);

prescrizione accoglibile

nel senso che, in coerenza con tutte le precedenti proposte di controdeduzione e, in particolare alla proposta di controdeduzione **A.4, viene totalmente eliminata l'individuazione degli Ambiti di trasformazione AT8 e AT9.**

E – al paragrafo 4.7 – RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO

a pag. 12 e seguenti della Relazione istruttoria, viene richiesto di:
concludere il procedimento amministrativo già avviato in sede regionale in data 04.10.2007, avendo riguardo alle osservazioni provinciali relative all'inserimento in ambiti di Classe 4 di fattibilità geologica delle pareti delimitanti l'ambito di cava, precedentemente cartografate in classe 3;
prescrizione accoglibile, in quanto trattasi di atto dovuto.

F – al paragrafo 4.8 – VALUTAZIONE D'INCIDENZA

a pag. 13 e seguenti della Relazione istruttoria, viene richiesto di:
attenersi alle prescrizioni ed alle indicazioni evidenziate nella suddetta valutazione;
prescrizione accoglibile, in quanto trattasi di atto dovuto.

G – al paragrafo 4.9 – ORIENTAMENTO SULLA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

a pag. 13 della Relazione istruttoria, viene orientativamente suggerito di:
subordinare i nuovi interventi edilizi all'adozione di norme di risparmio energetico come previsto dall'Art. 66 delle NdA del PTCP;

orientamento accoglibile, nel senso che è stato introdotto nelle NTA – Allegato 3.1 del Piano delle Regole, un nuovo **ART. 42** sul tema, che disciplinerà la materia come segue:

Art. 42 – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Per tutti i nuovi insediamenti edilizi e per tutti i casi di demolizione e ricostruzione, dev'essere preventivamente valutata la sostenibilità dei progetti edilizi, al fine di recuperare in forma passiva la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali degli interventi (riscaldamento, raffrescamento illuminazione, ecc.).

I criteri applicabili per concretizzare il risparmio energetico sono indicati al Terzo comma lettere da a) a g) dell'Art. 66 delle NdA del PTCP Vigente, a cui si rinvia.

H – al paragrafo 4.10 – ORIENTAMENTO SULLA RETE ECOLOGICA

a pag. 13 e seguenti della Relazione istruttoria, viene orientativamente richiesto di:
promuovere l'inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi edilizi attuativi sia dei nuovi inserimenti che delle trasformazioni delle preesistenze, in coerenza con i disposti degli articoli 61, 71 e 72 delle NdA del PTCP Vigente;

orientamento accoglibile, in quanto atto dovuto, nel senso che è stato perfezionato e modificato l'Allegato 3.2 del Piano delle Regole in modo coerente con il Vincolo paesaggistico applicato all'intero territorio comunale.

I – al paragrafo 4.11 – ORIENTAMENTO SUL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORILE (SIT)

a pag. 14 della Relazione istruttoria, orientativamente, viene richiesto di:
adottare i confini comunali condivisi con i Comuni confinanti nella configurazione coordinata dalla Provincia di Lecco nel corso dell'anno 2009 e di riferirsi allo schema fisico dei livelli informativi di tipo A e B del Database topografico, **nella fase di traduzione del PGT (una volta definitivamente approvato) negli shape files da trasmettere a Regione Lombardia, allo scopo di ottenere l'avviso di pubblicazione sul BURL dell'avvenuta approvazione definitiva del PGT.**

orientamento accoglibile, in quanto atto dovuto, che verrà concretizzato in sede di traduzione informatica dei files del PGT, dal fotogrammetrico dell'anno 2005 al Database topografico fornito al Comune di Cesana Brianza dalla Provincia di Lecco in data 25.07.2011 con Prot. 4657, **operando in un momento successivo all'approvazione definitiva del PGT che, come è noto, è stato redatto nell'anno 2010, utilizzando il Fotogrammetrico in scala 1:2000 del mese di Marzo 2005.**

L – al paragrafo 4.12 – INDICAZIONI CONCLUSIVE

a pag. 14 della Relazione istruttoria, viene rammentato di:

esplicitare, nella Delibera di Consiglio comunale di definitiva approvazione del PGT, ai sensi dell'Art. 70 delle NdA del PTCP, le modalità di recepimento delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nella Relazione istruttoria ora in corso d'esame, che compone la Valutazione provinciale di compatibilità del PGT con il PTCP vigente;

indicazione accoglibile, in quanto trattasi di atto dovuto.

10 – ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

OSSERVAZIONE n° 1

Prot. 5814 del 30.09.2011 ARPA Dipartimento di Lecco – 23848 OGGIONO (Lc)

OSSERVAZIONE n° 2

Prot. 5922 del 5.10.2011 ASL Lecco – 23900 LECCO (Lc)

OSSERVAZIONE n° 3

Prot. 5539 del 16.09.2011 CASTELNUOVO VINCENZO – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 4

Prot. 5800 del 30.10.2011 CONTI NICOLETTA – Bosisio Parini (Lc)

OSSERVAZIONE n° 5

Prot. 5801 del 30.09.2011 CONTI UGO – Bosisio Parini (Lc)

OSSERVAZIONE n° 6

Prot. 5824 del 1.10.2011 UFFICIO TECNICO COMUNALE – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 7

Prot. 5878 del 4.10.2011 FRATELLI BONOMI e C s.n.c. – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 8

Prot. 5908 del 5.10.2011 CANTI MARIO – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 9

Prot. 5949 del 7.10.2011 STEFANONI VIRGILIO – Suello (Lc)

OSSERVAZIONE n° 10

Prot. 5973 del 8.10.2011 MAURI GIANNI MARIA – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 11

Prot. 5977 del 8.10.2011 FEAT GROUP s.p.a. – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 12

Prot. 5978 del 8.10.2011 FEAT GROUP s.p.a. – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 13

Prot. 5979 del 8.10.2011 FEAT GROUP s.p.a. – Cesana Brianza (Lc)

OSSERVAZIONE n° 14 Prot. 5980 del 8.10.2011	CORRTI GIANFRANCO – Eupilio (Co)
OSSERVAZIONE n° 15 Prot. 5981 del 8.10.2011	VALSECCHI MARCO – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 16 Prot. 5983 del 8.10.2011	COLOMBO DAMIANO – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 17 Prot. 5984 del 8.10.2011	COLOMBO arch. IVANO – Suello (Lc)
OSSERVAZIONE n° 18 Prot. 5985 del 8.10.2011	CASTELNUOVO ALESSANDRO – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 19 Prot. 5986 del 8.10.2011	COLOMBO ANDREA – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 20 Prot. 5987 del 8.10.2011	SOC. COLUMBIA S.r.l. – MAURI ANDREA leg. Rap. – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 21 Prot. 5989 del 8.10.2011	RIVA ANGELA MARIA comproprietaria – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 22 Prot. 5990 del 8.10.2011	STEFANONI ANTONELLO – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 23 Prot. 5991 del 8.10.2011	BRUSADELLI BENIAMINO e COLOMBO MARIA ANGELA – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 24 Prot. 5994 del 8.10.2011	CATTANEO ALBERTO – Cesana Brianza (Lc)
OSSERVAZIONE n° 25 Prot. 5996 del 8.10.2011	SOC. HABITAT IDEA 4 SRL – MAURI LUIGI amm. – Vimercate (MB)

11 – PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEPOSITATE DA ENTI E PRIVATI

OSSERVAZIONE n° 1
Prot 5814 del 30.09.2011 ARPA Dipartimento di Lecco – 23848 OGGIONO (Lc)

1.a - Richiesta di:

predisposizione del Piano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) a sostegno della formazione del Piano dei Servizi;

Osservazione accoglibile, in quanto trattasi di adempimento già attivato nell'ambito dell'azione di coordinamento conoscitivo degli impianti esistenti nel sottosuolo curato da Lario Reti Holding per conto del

Comune di Cesana Brianza, dei cui avanzamenti si è già tenuto, sia in sede di formazione del Quadro conoscitivo del Documento di Piano (**v. Allegato 3.2**) che in sede di formazione del Piano dei Servizi.

1.b - Richiesta di:

predisposizione dell'ERIR – Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante a motivo dell'esistenza sul territorio comunale del deposito di gas g.p.l. – Butan gas;

Osservazione accoglibile, in quanto trattasi di adempimento già avviato nell'ambito dell'attività dell'Ufficio tecnico comunale che sarà condotto a compimento nei più brevi tempi tecnici possibili, in applicazione dei disposti della DGR 10.12.2004 n° 7/19794.

1.c - Richiesta di:

predisposizione di una tavola esplicativa individuante le zone non servite da fognatura come pure individuante gli edifici isolati per i quali potranno essere consentiti gli scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo

Osservazione accoglibile, in quanto trattasi di adempimento già attivato nell'ambito dell'azione di coordinamento conoscitivo degli impianti esistenti nel sottosuolo curato da Lario Reti Holding per conto del Comune di Cesana Brianza, dei cui avanzamenti si è già tenuto, sia in sede di formazione del Quadro conoscitivo del Documento di Piano (**v. Allegato 3.2**) che in sede di formazione del Piano dei Servizi.

1.d - Richiesta di:

revisione delle superfici interessate da ambiti produttivi, valutando alternative basate sul recupero di aree dismesse;

Osservazione accoglibile, nel senso che tale disanima è già stata operata in sede di formazione del PGT Adottati, appurando che non esistono aree dismesse riutilizzabili sostitutivamente agli ambiti produttivi di nuova individuazione.

1.e - Richiesta di:

revisione delle superfici interessate da ambiti produttivi, valutando “i cospicui ampliamenti soprattutto al di fuori del consolidato.”

Osservazione accoglibile, nel senso che tutti i nuovi ambiti produttivi si collocano in stretta contiguità con il perimetro degli ambiti consolidati, anziché essere ubicati in posizione isolata.

Inoltre, si osserva che la modalità d'attuazione convenzionata dei corrispondenti interventi edilizi (il Vincolo specifico altro non è che un Permesso di costruire convenzionato) consente di concretizzare l'effettivo coordinamento reciproco dell'attuazione dei singoli interventi, con innegabile beneficio per quanto attiene l'attuazione complessiva delle opere di urbanizzazione primaria e delle sistemazioni ambientali connesse, quali la formazione delle fasce di Verde di connessione e dei percorsi ciclopedonali.

Infine, in coerenza con la proposta di controdeduzione al Parere Provinciale, **vengono sottoposti a Piano Attuativo tutti i nuovi interventi di trasformazione e d'espansione a destinazione produttiva**, che il PGT Adottato aveva qualificato come Vincoli Specifici, come la nuova configurazione dell'Allegato 4.3 del Documento di Piano attesta.

In tale modo ogni Piano Attuativo viene individuato con un proprio numero di riferimento, con la denominazione della località geografica, con la specificazione dei parametri urbanistico-edilizi da applicare, con le destinazioni funzionali ammesse e non ammesse, con la specificazione dei criteri di negoziazione per l'attuazione convenzionata degli interventi così disciplinati.

Conseguentemente, **sono confermati tutti i Vincoli Specifici previgenti** disciplinati dall'Art. 48 delle NTA, come pure l'**unico nuovo Vincolo specifico di completamento residenziale** disciplinato dall'Art. 49 delle NTA.

Conseguentemente sono stati riconfigurati gli **Allegati 4.2 e 4.3 del Documento di Piano** aventi i titoli, rispettivamente, “**Ambiti di trasformazione e di completamento**” e “**Schede degli interventi**”, come pure, parallelamente, verrà adeguato anche l'**Allegato 3 del Piano dei Servizi – Registro d'uso**.

OSSERVAZIONE n° 2

Prot 5922 del 05.10.2011

ASL Dipartimento di Lecco – 23900 LECCO (Lc)

2.a - Richiesta di:

aggiornamento del Vigente Regolamento edilizio comunale alle normative sopravvenute e, in particolare, con riferimento ai temi del risparmio energetico e della risorsa idrica;

Osservazione accoglibile, nel senso che verrà dato corso al rinnovo del Regolamento edilizio comunale in recepimento delle nuove disposizioni sopravvenute;

2.b - Richiesta di:

perfezionamento delle NTA – Allegato 3.1 del Piano delle Regole, relativamente agli articoli 11.c, 20, 26, 33, 35, 66.

Osservazione accoglibile, nel senso che verranno introdotti nelle NTA Adottate i perfezionamenti proposti;

2.c - Richiesta di:

quantificazione, all'interno del Piano dei Servizi, dei costi e delle corrispondenti coperture finanziarie relative alla formazione dell'ampliamento della pista ciclopedonale, anche in rapporto al Programma triennale delle opere pubbliche;

Osservazione non accoglibile, in quanto l'ampliamento della pista ciclopedonale in esame viene posto a carico dei singoli interventi convenzionati attuativi dei nuovi insediamenti produttivi serviti dalla nuova via Ariosto prevista dall'Allegato 4.3 del Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

2.d - Richiesta di:

riconsiderazione del tracciato della nuova pista ciclopedonale prevista in corrispondenza dei previsti nuovi insediamenti produttivi disciplinati dai Vincoli specifici 3, 4, 5 e 6 posti a lato della Nuova via Ariosto, in considerazione del fatto che le nuove attività produttive potrebbero produrre inquinamento atmosferico nocivo alla salute pubblica;

Osservazione parzialmente accoglibile, nel senso che le nuove attività produttive dovranno rispettare gli standard qualitativi che disciplinano le immissioni dei fumi e vapori nell'atmosfera e nel senso che i flussi di traffico pesante a servizio delle attività produttive saranno modesti, se non modestissimi e non certo tali da provocare inquinamento atmosferico in quantità tale da pregiudicare la frequentazione della pista ciclopedonale.

Infine, si dà atto che la pista ciclopedonale è localizzata al margine di ambiti di pregio paesistico ed ecologico che concorreranno, ove dovesse occorrere, a compensare e bilanciare le eventuali criticità paventate dall'Osservazione.

OSSERVAZIONE n° 3

Prot. 5539 del 16.09.2011 CASTELNUOVO VINCENZO – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

insediamento di volumetria residenziale perequativa nel mappale 2147 F8 – in via Alfieri 7 in misura di mc. 550, fino a cumulare l'indice fondiario di $I_f = 0,6378$ mc/mq pari a: mc (1504,41 esistenti + 550,00 richiesti) / mq. 3222,07 di superficie del lotto di proprietà;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili;

Pertanto l'Art. 46 delle NTA registra la nota **§ 8.a** che così disciplina l'utilizzazione edilizia del mappale 2147:

8.a - NZ – art. 46 § 8.a - Limitatamente al mappale 2147, in modo convenzionato, è ammesso l'inserimento di mc. 450 di volumetria residenziale compensativa e/o perequativa, ai sensi dell'art. 21 delle NTA, anche ai fini della formazione di barriere anti-rumore finalizzate alla protezione rispetto alla prospiciente zona industriale.

La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo con particolare riferimento ai parcheggi pubblici.

OSSERVAZIONE n° 4

Prot. 5800 del 30.10.2011 CONTI NICOLETTA – Bosisio Parini (Lc)

- Richiesta di:

trasformazione in area edificabile dei mappali 2586 e 2589 in parte classificati Zona V2-Boschiva e per la restante parte classificati Fascia di rispetto stradale della SP per Bosisio Parini;

Osservazione non accoglibile, trattandosi di terreni molto ripidi e di ambiti di elevato valore paesaggistico da tutelare;

OSSERVAZIONE n° 5

Prot. 5801 del 30.09.2011 CONTI UGO – Bosisio Parini (Lc)

- Richiesta di:

trasformazione in area edificabile dei mappali 2585 e 2588 in parte classificati Zona V2-Boschiva e per la restante parte classificati Fascia di rispetto stradale della SP per Bosisio Parini;

Osservazione non accoglibile, trattandosi di terreni molto ripidi e di ambiti di elevato valore paesaggistico da tutelare;

OSSERVAZIONE n° 6

Prot. 5824 del 1.10.2011 UFFICIO TECNICO COMUNALE – Cesana Brianza (Lc)

- 6.a - Richiesta di:

perfezionamento di alcune parti di testo delle NTA

Osservazione accoglibile, trattandosi di adempimento dovuto.

- 6.b - Richiesta di:

rielaborazione dell'Allegato 3.2 del Piano delle Regole in conformità alla DGR 15.03.2006 n° VIII/2121

Osservazione accoglibile, trattandosi di adempimento dovuto.

- 6.c - Richiesta di:

riconversione a destinazione residenziale, terziaria e commerciale, coerentemente con il contesto circostante del sedime su cui attualmente insiste Centro sportivo di proprietà comunale, nell'eventualità che lo stesso possa essere riorganizzato con maggiori funzionalità, in altra posizione del territorio comunale, a cura della programmazione di settore attivabile dal Piano dei Servizi.

Osservazione accoglibile, trattandosi di eventualità sostenibile.

Pertanto l'Allegato 3.1 del Piano delle Regole disciplinerà tale prospettiva amministrativa entro le Norme della **Zona V1.c** – Art. 58 con la seguente disposizione:

NZ - Art 58 - § V1.c

Limitatamente al mappale 3426 attualmente adibito a Centro sportivo comunale avente area di mq. 4.000, mediante apposita convenzione con operatore privato, sarà insediabile volumetria residenziale, terziaria e commerciale, in misura non superiore a mc. 2.000 con altezza non superiore a metri 6,50 sviluppabile in non più di due piani fuori terra.

La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

OSSERVAZIONE n° 7

Prot. 5878 del 4.10.2011 FRATELLI BONOMI e C s.n.c. – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

riconsiderazione dei disposti del Vincolo specifico **VS 50.4** al fine di:

- a- non individuare aree per parcheggio pubblico (già prescritte in misura di mq. 250)
- b- limitare le aree per parcheggi privati a mq. 150 (già prescritte in misura di mq. 250)
- c- localizzare la fascia di verde (Art. 50 NTA) profonda metri 2,00 lungo il fronte stradale
- d- cedere al Comune mq. 487 per formazione di allargamento stradale e di pista ciclabile;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili.

Pertanto, il VS 50.4 viene trasformato in Piano Attuativo e l'**Allegato 4.3 del Documento di Piano disciplina** il PA in esame nel seguente modo:

Piano Attuativo PA 50.4**Località nuova via Ariosto - Bonomi**

- Superficie copribile = mq. 2.500

- Slp = fino a mq. 5.000

- Altezza = fino a metri 9,00

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- realizzare esternamente al perimetro dell'intervento parcheggi pubblici a supporto dell'attività produttiva in misura non inferiore a mq. 250, in coerenza con le previsioni della zonizzazione;

- individuare internamente al perimetro della proprietà i parcheggi privati per una superficie complessiva di mq. 250 di cui non oltre 100 mq. eventualmente ubicabili esternamente al comparto ai sensi dell'Art. 51 § 7 ultimo comma delle NTA;
 - monetizzare le aree di verde di connessione eventualmente non localizzabili nell'intervento in misura non superiore al 50%;
 - realizzare e cedere gratuitamente al comune le opere di urbanizzazione connesse alla formazione della nuova via Ariosto e del connesso percorso ciclo-pedonale, per una fascia pari a mt. 2.00, ad integrazione dello standard qualitativo da stabilirsi in sede di convenzione.
- Viene inoltre confermata la superficie coperta residua derivante dai precedenti due comparti edificatori, pari a mq. 175.24, da localizzarsi lungo la via Porta, al fine della realizzazione di palazzina uffici con retrostante barriera anti-rumore a protezione della zona residenziale prospiciente, con altezza non superiore a mt. 12.00.
- attuare i contenuti riferibili allo standard qualitativo proposti dall'A.C.

OSSERVAZIONE n° 8

Prot. 5908 del 5.10.2011 CANTI MARIO – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

riconsiderazione del perimetro del Vincolo specifico **VS 50.2** al fine di:

- e- scomporlo in due quote di cui quella di nuova individuazione da limitare a parte del mappale 1039 di mq. 1470.78 a destinazione produttiva, restando gravati dalla destinazione di formazione di nuova sede stradale e di nuova pista ciclabile ulteriori aree per complessivi mq. 377,86;
- f- disciplinarlo, analogamente agli altri comparti sottoposti a Vincolo specifico, con i seguenti parametri di edificabilità riferibili al nuovo ambito **VS 50.6**: Superficie copribile mq.800, SLP massima mq. 1.600, parcheggi privati interni alla recinzione mq. 80, parcheggi privati esterni alla recinzione mq. 80, cessione aree per formazione di nuova sede stradale e di pista ciclabile per complessivi mq. 377,86

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili.

Pertanto il Vincolo specifico **VS 50.2** viene trasformato in Piano Attuativo **PA 50.2** e **l'Allegato 4.3 del Documento di Piano registra il nuovo Piano Attuativo PA 50.6 e così disciplina** l'utilizzazione edilizia del mappale in esame:

PA 50.6

Località nuova via Ariosto - Cuminett

- Superficie copribile = mq. 800
- Slp = fino a mq. 1.600
- Altezza = fino a metri 9,00

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- realizzare esternamente al perimetro dell'intervento parcheggi pubblici a supporto dell'attività produttiva, in misura non inferiore a mq. 80;
- individuare internamente al perimetro della proprietà i parcheggi privati per una superficie complessiva di mq. 80 con facoltà della loro intera localizzazione all'esterno del comparto ai sensi dell'Art. 51 §7 ultimo comma delle NTA;
- realizzare e cedere gratuitamente al comune le opere di urbanizzazione connesse alla formazione della nuova via Ariosto e del connesso percorso ciclo-pedonale, per una fascia pari a mt. 2.00, ad integrazione dello standard qualitativo da stabilirsi in sede di convenzione.
- attuare i contenuti riferibili allo standard qualitativo proposti dall'A.C.

OSSERVAZIONE n° 9

Prot. 5949 del 7.10.2011 STEFANONI VIRGILIO – Suello (Lc)

- Richiesta di:

trasformazione in area edificabile per scopi produttivi artigianali-industriali dei mappali 887, 888, 1980, 1981, 1983 e 1984 classificati Zona Agricola E1 posti in stretta aderenza al perimetro del tessuto urbano consolidato;

Osservazione non accoglibile, in quanto l'utilizzazione edificatoria dei mappali in esame comporterebbe consumo di suoli agricolo in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato.

Per lo stesso motivo, infatti, è stata eliminata la previsione dei Comparti **VS 50.6, VS 50.7 e VS 50.8** che sono stati oggetto dell'**Osservazione 1.e** mirata a ridurre il consumo di suolo negli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato.

OSSERVAZIONE n° 10

Prot. 5973 del 8.10.2011 MAURI GIANNI MARIA – Cesana Brianza (Lc)

- **Richiesta di:** trasformazione dei mappali 2280 e 2283 classificati Zona Verde privato tutelato in zona Residenziale B2;

Osservazione non accoglibile, trattandosi di un ambito costituente parte integrante della Zona Verde privato tutelato che implica la conferma dello stato di fatto.

OSSERVAZIONE n° 11

Prot. 5977 del 8.10.2011 FEAT GROUP s.p.a. – Cesana Brianza (Lc)

- **Richiesta di:**

trasformazione in Uffici del fabbricato principale esistente nel mappale 1055 di proprietà dell'Osservante;

Osservazione accolta, trattandosi di adattamenti convenzionabili agli edifici già disponibili.

Pertanto l'Art. 46 delle NTA registra la nota § 8.a che così disciplina l'utilizzazione edilizia del mappale in esame:

NZ – art. 46 § 8.b - - Limitatamente al mappale 1055, in modo convenzionato, è ammessa la trasformazione in uffici dell'edificio preesistente a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area di proprietà destinata alla formazione della pista ciclabile lungo il perimetro della proprietà posto sul lato della via Ariosto.

La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

OSSERVAZIONE n° 12

Prot. 5978 del 8.10.2011 FEAT GROUP s.p.a. – Cesana Brianza (Lc)

- **Richiesta di:**

riconsiderazione dei disposti del Vincolo specifico **VS 50.5** al fine di:

a- localizzare la strada a servizio del Comparto a cavaliere dei mappali 3002 e 3003 che costituiscono i Comparti rispettivamente disciplinati dal **VS 50.5** e **VS 50.4**;

b- spostare il tracciato della Pista ciclopedonale sul ciglio destro della Nuova via Ariosto per chi la percorre provenendo dalla SP per Bosisio Parini in direzione del Comparto VS 50.2;

c- monetizzare le previste aree per parcheggi privati di uso pubblico (mq. 200) e per parcheggi pubblici (mq. 200);

d- monetizzare, anziché localizzare lungo il fronte stradale, la fascia di verde (ex Art. 50 NTA) profonda metri 2,00;

e- cedere al Comune le piccole aree residue che discendono dai nuovi allineamenti che assumeranno i confini della proprietà per effetto della formazione degli allargamenti stradali e della pista ciclabile;

f- disporre dell'altezza netta interna di metri 9,00;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili.

Pertanto il Vincolo specifico **VS 50.5** viene trasformato in Piano Attuativo **PA 50.5** e l'Allegato **4.3 del Documento di Piano registra il nuovo Piano Attuativo PA 50.5 e così disciplina** l'utilizzazione edilizia del comparto in esame:

PA 50.5

Località nuova via Ariosto – lato est Feat

- Superficie copribile = mq. 2.000

- Slp = fino a mq. 4.000

- Altezza netta interna = fino a metri 9,00

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

a- localizzare la strada a servizio del Comparto a cavaliere dei mappali 3002 e 3003 che costituiscono i Comparti rispettivamente disciplinati dal **PA 50.5** e **PA 50.4**;

b- spostare il tracciato della Pista ciclopedonale sul ciglio destro della Nuova via Ariosto per chi la percorre provenendo dalla SP per Bosisio Parini in direzione del Comparto PA 50.2;

- c- realizzare esternamente al perimetro dell'intervento parcheggi pubblici a supporto dell'attività produttiva in misura non inferiore a mq. 200, in coerenza con le previsioni della zonizzazione;
- d- individuare internamente al perimetro della proprietà i parcheggi privati per una superficie complessiva di mq. 200 di cui, eventualmente, non più del 50% ubicabile esternamente al comparto ai sensi dell'Art. 51 § 7 ultimo comma della NTA;
- e- monetizzare le aree di verde di connessione eventualmente non localizzabili nell'intervento in misura non superiore al 50%;
- f- cedere al Comune le piccole aree residue che discendono dai nuovi allineamenti che assumeranno i confini della proprietà per effetto della formazione degli allargamenti stradali e della pista ciclabile;
- attuare i contenuti riferibili allo standard qualitativo proposti dall'A.C. ;

OSSERVAZIONE n° 13

Prot. 5979 del 8.10.2011 FEAT GROUP s.p.a. – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

potere realizzare in aderenza all'esistente opificio, una superficie compensativa e/o perequativa di circa mq. 565 da adibire al carico/scarico dei semilavorati dell'Azienda osservante.

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili.

Pertanto l'Art. 51 delle NTA registra la nota § 9.i che così disciplinerà l'utilizzazione edilizia del mappale in esame:

NZ – art. 51 § 9.i – mediante convenzione, è consentita la formazione di superficie coperta compensativa e/o perequativa per complessivi mq. 565, da adibire al carico ed allo scarico delle merci, a servizio dell'opificio esistente nel mappale 1098.

La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

OSSERVAZIONE n° 14

Prot. 5980 del 8.10.2011 CORTI GIANFRANCO – Eupilio (Co)

- Richiesta di:

elevazione al doppio dell'Indice fondiario $I_f = 1,0$ mc/mq delle Zone B2 da applicare convenzionalmente al solo mappale 2091 di mq. 800, al fine di potere disporre, effettivamente, di mc. 1.600 da destinare alla formazione di n° 6 unità abitative a servizio dei fabbisogni famigliari;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili.

Pertanto l'Art. 45 delle NTA registra la nota § 11.c che così disciplina l'utilizzazione edilizia del mappale 2091:

11.c - NZ – art. 45 § 11.c - Limitatamente al mappale 2091, in modo convenzionato, è ammesso l'inserimento di mc. 1.200 di volumetria residenziale compensativa e/o perequativa, ai sensi dell'art. 21 delle NTA. La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

OSSERVAZIONE n° 15

Prot. 5981 del 8.10.2011 VALSECCHI MARCO – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

conferma delle volumetrie convenzionate nell'ambito del PL-Cesana 2000 ai Lotti A e B in complessivi mc. 900.

Osservazione accoglibile, trattandosi di attuazione di iniziative amministrative già intervenute.

Pertanto, l'Art. 47 delle NTA registra la nota seguente:

- sono confermate le volumetrie convenzionate nell'ambito del PL-Cesana 2000 relative ai lotti A e B in misura di mc. 900 per ciascuno dei due lotti.

OSSERVAZIONE n° 16

Prot. 5983 del 8.10.2011 COLOMBO DAMIANO – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di: rettifica dell'erronea rappresentazione dei mappali 2289 e 2656 come pubblica viabilità, anziché come Zona D1;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adempimento dovuto.

OSSERVAZIONE n° 17

Prot. 5984 del 8.10.2011 COLOMBO arch. IVANO – Suello (Lc)

- Richiesta di:

perfezionamento delle NTA – Allegato 3.1 del Piano delle Regole, segnatamente degli articoli 11, 24, 25, 32, 43.4, 43.8.3, 51.7, 51.8;

Osservazione accoglibile, trattandosi di un utile contributo migliorativo delle NTA Adottate con DCC n°26 del 21.07.2011;

OSSERVAZIONE n° 18

Prot. 5985 del 8.10.2011 CASTELNUOVO ALESSANDRO – Cesana Brianza (Lc)

18.1 - Richiesta di:

rettifica della rappresentazione della Roggia Cominetto;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adempimento dovuto;

18.2 - - Richiesta di:

utilizzo di parte del mappale 989 ai fini delle verifiche degli standards urbanistici relativi al Comparto produttivo **VS 50.2**;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adempimento dovuto.

Pertanto il Vincolo specifico **VS 50.2** viene trasformato in Piano Attuativo **PA 50.2** e l'**Allegato 4.3 del Documento di Piano registra il nuovo Piano Attuativo PA 50.7** e così disciplina l'utilizzazione edilizia del comparto in esame:

PA 50.7

Località nuova via Ariosto – Proprietà Castelnuovo Alessandro

- Superficie copribile = mq. 800

- Slp = fino a mq. 1.600

- Altezza = fino a metri 9,00

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- realizzare esternamente al perimetro dell'intervento parcheggi pubblici a supporto dell'attività produttiva, in misura non inferiore a mq. 80;

- attuare i contenuti riferibili allo standard qualitativo proposti dall'A.C. ;

- individuare internamente al perimetro della proprietà i parcheggi privati per una superficie complessiva di mq. 80 con facoltà della loro intera localizzazione all'esterno del comparto ai sensi dell'Art. 51 § 7 ultimo comma delle NTA;

- realizzare e cedere gratuitamente al comune le opere di urbanizzazione connesse alla formazione della nuova via Ariosto e del connesso percorso ciclo-pedonale, per una fascia pari a mt. 2.00, ad integrazione dello standard qualitativo da stabilirsi in sede di convenzione.

- attuare i contenuti riferibili allo standard qualitativo proposti dall'A.C. ;

OSSERVAZIONE n° 19

Prot. 5986 del 8.10.2011 COLOMBO ANDREA – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

rettifica della rappresentazione della Proprietà dell'Osservante;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adempimento dovuto.

OSSERVAZIONE n° 20

Prot. 5987 del 8.10.2011 SOC. COLUMBIA S.r.l. – MAURI ANDREA leg. Rap. – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

rettifica della perimetrazione del Comparto produttivo VS 50.3 includendo anche il mappale 1041 erroneamente inserito nel contigui Comparto produttivo VS 50.2;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adempimento dovuto.

Pertanto l'Allegato 4.3 del Documento di Piano ridelinea i perimetri dei due Piani Attuativi contigui, rispettivamente, **PA 50.3** e **PA 50.4**.

OSSERVAZIONE n° 21

Prot. 5989 del 8.10.2011 RIVA ANGELA MARIA comproprietaria – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

individuazione di una porzione della proprietà, in parte classificata V2 Verde Boschivo e, in parte, Verde Privato tutelato, al fine di potere realizzare un fabbricato residenziale bifamigliare entro parte dei mappali 374, 1332, 3212, 3213, 3217, 3218 ;

Osservazione non accoglibile, trattandosi di un ambito di pregio paesistico meritevole di conservazione. Inoltre, non risulta individuabile una porzione di proprietà dell'osservante che risulti essere dotata di giacitura non acclive e posta in posizione aderente, contemporaneamente, sia alla strada pubblica che alla vicina Zona B2; infatti, risulta interposta fra la proprietà dell'Osservante e la più vicina posizione della Zona B2, una porzione di Zona Verde privato tutelato di proprietà di terzi.

OSSERVAZIONE n° 22

Prot. 5990 del 8.10.2011 STEFANONI ANTONELLO – Cesana Brianza (Lc)

- Richiesta di:

riconsiderazione della classificazione di Zona V2 Boschiva ed, in parte, di Zona Verde Privato impressa al mappale 3370;

Osservazione parzialmente accoglibile, nel senso che solo una porzione di proprietà dell'osservante ubicata nella posizione più elevata, attualmente classificata Verde Privato anziché V2 Boschiva, risulta riconducibile alla classificazione di Zona B2, anche a motivo della sua diretta contiguità con tale zona, in modo coerente con le restanti aree di proprietà che già risultano essere così classificate ed edificabili.

OSSERVAZIONE n° 23

Prot. 5991 del 8.10.2011 BRUSADELLI BENIAMINO e COLOMBO MARIA ANGELA – Cesana Brianza (Lc)

23.1 - Richiesta di:

trasformazione in area edificabile per scopi residenziali di almeno una parte dei mappali 199, 200 ed altri, siti in posizione a monte della via Dell'Alpetto, che ora sono in parte classificati Zona Agricola E2, Zona Boschiva V2 e fascia di rispetto d'elettrodotto

Osservazione non accoglibile, trattandosi di spazi residui, dimensionalmente non sufficienti alla realizzazione di un intervento edilizio.

23.2 - Richiesta di: trasformazione in Zona produttiva del mappale 2200 (che in parte ora è classificato Verde Privato e Zona boschiva V2) con previsione di contestuale formazione di sistemazione di spazi verdi d'uso pubblico e/o di marciapiedi a favore della permeabilità pedonale e ciclabile dei luoghi, raggiungibili sia dalla via Porta che dalla via Alfieri;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili.

Pertanto l'Art. 51 delle NTA registra la nota **§ 9.1** che così disciplina l'utilizzazione edilizia del mappale 2200:

I: NZ – Art. 51 § 9.1 - Limitatamente al mappale 2200, in modo convenzionato, è ammesso l'inserimento di mq. 500 coperti a destinazione deposito non generante disturbi acustici e con l'esclusione di qualsiasi altra attività produttiva, da realizzare in modo parzialmente interrato con accesso diretto dalla via Porta, a fronte delle contestuali, formazione sulla corrispondente copertura piana di spazi pedonali e ciclabili inseriti nell'ambiente naturale, accessibili sia dalla via Porta che dalla via Alfieri senza interruzione di continuità e cessione gratuita al Comune della quota residua del mappale 2200 da adibire parco pubblico.

La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

OSSERVAZIONE n° 24

Prot. 5994 del 8.10.2011 CATTANEO ALBERTO – Cesana Brianza (Lc)

24.1 - Richiesta di:

Realizzazione di un box privato entro il mappale 1740

Osservazione accoglibile, trattandosi di intervento già disciplinato dalle NTA vigenti.

24.2 - Richiesta di:

copertura con telo frangigrandine del pergolato esistente sul mappale 1740;

Osservazione accoglibile, trattandosi di intervento già disciplinato dalle NTA vigenti.

OSSERVAZIONE n° 25

Prot. 5996 del 8.10.2011

SOC. HABITAT IDEA 4 SRL – MAURI LUIGI amm. – Vimercate (MB)

- Richiesta di:

riconsiderazione della Convenzione vigente attuativa del Vincolo specifico **VS O15** compreso fra la via Segantini e la via Dell'Alpetto, al fine di migliorare le pendenze del tracciato stradale e di incrementare la dotazione di Parcheggi pubblici scoperti e di Parcheggi privati coperti, con beneficio delle aree da cedere all'Amministrazione comunale;

Osservazione accoglibile, trattandosi di adattamenti agli spazi effettivamente disponibili.

Pertanto, l'**Art. 48 - § VS-O15** che disciplina l'utilizzazione edilizia dei terreni in esame verrà riscritto nel modo seguente:

Art. 48 – VS - O15 - Limitatamente ai mappali 187, 188, 189, 190 individuati nella Zonizzazione da specifica perimetrazione, in modo convenzionato, è ammesso l'insediamento di volumetria compensativa e/o perequativa residenziale ai sensi degli articoli 20 e 21 delle presenti Norme, in misura massima di **mc. 3.200,00**.

La Convenzione, conformemente alla Planimetria generale allegata all'Osservazione n°25 – Protocollo 5996 del 08.10.2011, dovrà esplicitare le predette finalità a cui sarà orientata la utilizzazione delle nuove volumetrie residenziali in applicazione dei criteri stabiliti dal Piano dei Servizi e quantificherà l'equilibrio di bilancio fra il gettito prodotto dalle volumetrie compensativa e/o perequativa residenziale ai sensi degli articoli 20 e 21 delle presenti Norme e gli oneri connessi alla realizzazione delle opere stradali di nuova formazione e d'allargamento della preesistente viabilità, nonchè dei parcheggi pubblici e privati pertinenti previsti dal Piano dei Servizi.

La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

-
+

12 – CONCLUSIONI

Nei paragrafi precedenti di questo elaborato si è detto che il **Piano dei Servizi** ha il compito di costituire il motore della programmazione comunale, mentre il **Piano delle Regole** ha il compito di costituire la disciplina da applicare da parte dei Privati e da parte degli Amministratori pubblici, nel processo di programmazione e di progettazione degli interventi attuativi delle previsioni delineate dal Documento di piano e, quindi, complessivamente, dal P.G.T. .

In effetti, i contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si svilupperanno sempre più frequentemente ed intensamente, sulla base delle proposte che i cittadini singoli o associati formuleranno all'Amministrazione comunale, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

Conseguentemente, nel prossimo futuro, l'interconnessione fra gli Atti di P.G.T., costituiti dai Piani delle Regole e dei Servizi, dovrà necessariamente intensificarsi e dettagliarsi, anche sulla scorta delle prime esperienze applicative.

Probabilmente, capiterà che le regolamentazioni specifiche che potranno derivare dall'interconnessione dei due citati Atti del PGT interesseranno più le esigenze di dettaglio connesse ai fabbisogni di **conservazione e/o di trasformazione di ciò che già esiste** negli Ambiti consolidati, piuttosto che per regolamentare l'attuazione di **nuove previsioni** di tipo espansivo.

Cesana Brianza, Lecco, 30.06.2010 – 30 Novembre 2011

Il Progettista: dott. arch. Alberto MARCHI – 23900 LECCO

Coordinamento urbanistico: dott. arch. Aldo MARCHI – 23900 LECCO

E:\CESANA\2011\PGT\PIANO DELLE REGOLE\APPROVATO\Allegato 1PR_Cesana.doc