



**COMUNE DI OLIVETO LARIO**  
PROVINCIA DI LECCO

**PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**  
**(PGT)**



**VARIANTE ANNO 2017**

Oggetto tavola:

**GIUSTIFICATIVA VARIANTI**  
**RELAZIONE**

Data: Ottobre 2017

Tav. n.

**V0**

Scala:

Progettista:

Dott. Ing. Arch. GIUSEPPE TRAVAGLINI

Collaboratore:

Arch. ELEONORA TRAVAGLINI



Comune di OLIVETO LARIO

Provincia di Lecco

PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO (PGT)

VARIANTE ANNO 2017

Relazione Giustificativa delle Varianti

Professionista incaricato:

Ing. Arch. Giuseppe Travaglini

Via Roma, 18 – 23827 Lierna (LC)

Collaboratori :

Arch. Eleonora Travaglini

Geom. Barbara Belingheri

Geom. Silene De Battista

## 1. INTRODUZIONE

Il Comune di Oliveto Lario ha incaricato lo studio dell'Ing. Arch. Giuseppe Travaglini, per coordinare e redigere la Variante al P.G.T. vigente, quest'ultimo è stato approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.° 28 in data 09 ottobre 2009 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 19 maggio 2010.

La Variante al P.G.T. come ogni azione di pianificazione territoriale, deve seguire le direttive della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.° 12 "Legge del Governo del Territorio".

Tappe fondamentali per la Variante del P.G.T. sono l'art. 4 (Valutazione ambientale dei Piani) e l'art. 13 (Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio) della Legge Regionale 12/2005.

Al momento della redazione della presente Relazione Giustificativa, l'Amministrazione Comunale ha attuato tutto quanto prescritto dall'art. 4 e parte dell'art. 13, infatti il Comune ha dato avviso alla popolazione dell'intenzione di apportare modifiche al P.G.T. vigente mediante Delibera della Giunta Comunale n.° 68 del 26/11/2015 e conseguenti avvisi nelle sedi prescritte (Albo Pretorio, Internet, stampa e volantini); ha dato incarico per la redazione dei documenti necessari per valutare in Conferenza dei Servizi la necessità o meno di sottoporre il progetto di Variante a Valutazione ambientale Strategica (VAS); ha nominato le autorità precedenti e competenti VAS; ha predisposto il "Documento Preliminare" ; ha convocato la Conferenza dei Servizi con tutti gli esperti VAS; ha ottenuto il parere di non assoggettazione alla procedura VAS delle proposte di Variante in data 12 luglio 2017, pertanto ora deve presentare gli elaborati di Variante del P.G.T. per l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

## **2. OGGETTO DI VARIANTE**

La variante al P.G.T. vigente avrebbe voluto coinvolgere scelte territoriali più significative in quanto l'Amministrazione aspirava ad una revisione degli ambiti di trasformazione, tuttavia a causa delle novità legislative contenute nella Legge Regionale ..... del ..... Ed in mancanza di precise direttive, previste dall'art. .... della stessa Legge, si è scelto di limitare, per ora, gli interventi di variante per accogliere, ove possibile, le sole istanze della popolazione, nei limiti di legge. La variante riguarda solo le .... Modifiche sottoposte a verifica di esclusione VAS, oltre alle varianti che vengono introdotte dagli interventi qualificati in Conferenza dei Servizi, degli esperti VAS.

### 3. LE VARIANTI

Di seguito le varianti contemplate dal P.G.T.:

- 3.1 Modifica di destinazione di zona R2 e parte dell'area Campeggio "Oliveto" art. 41 (territorio consolidato) per i mappali: 384; 1310; 1311; e parte non agricola del mappale 1312. Le aree vengono modificate in zona R1.

La modifica consiste nell'accoglimento parziale dell'istanza prot. 0005489 del 16/12/2015, motivata dal fatto che le aree non possono essere usate come Campeggio e le stesse risultano in parte edificate, con il cambio di destinazione, si ottiene un incremento della capacità insediativa inferiore a mc 560 circa.

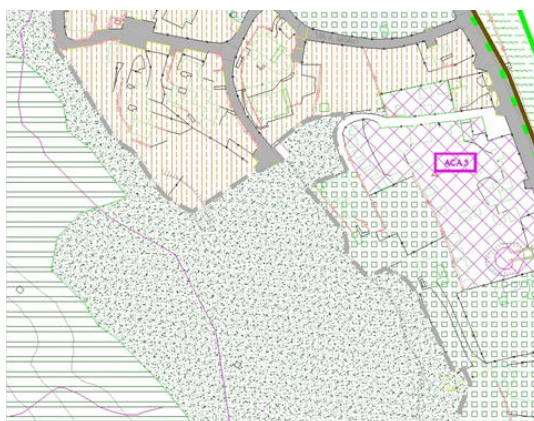
Istanza di riferimento n° 1c.

Di seguito si riporta l'individuazione della variante.

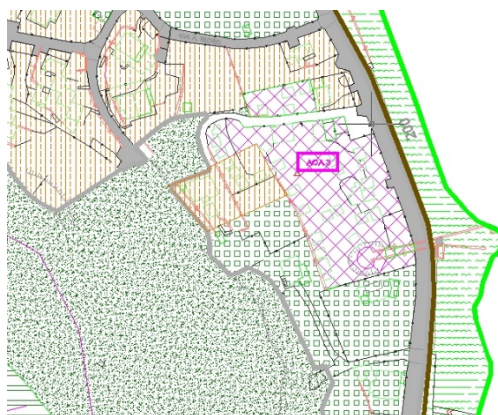
ORTOFOTO



PGT VIGENTE



VARIANTE



- 3.2 Correzione grafica della tavola di Limonta in coincidenza con il mappale 200. L'area è interessata dalla rappresentazione grafica di un corso d'acqua che dovrebbe provenire da monte della strada. Di fatto la scheda catastale chiarisce che lo scolo ha origine a valle del mappale 200.

La correzione grafica non incide sull'azonamento del Piano delle Regole, tuttavia esprime una corretta indicazione per la strada del reticolo minore che è in iter di adozione.

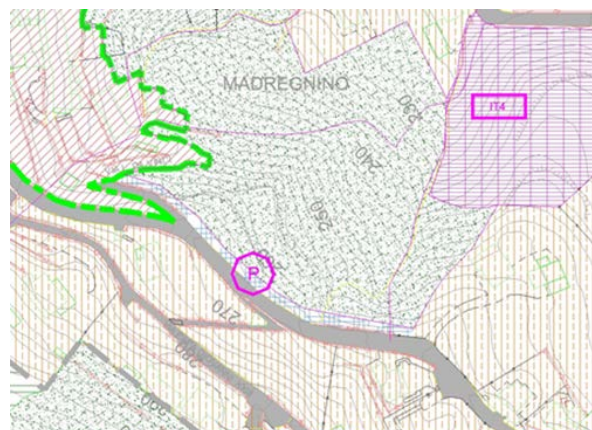
La variante consiste nell'accoglimento dell'istanza prot. 0005680 del 29/12/2015, numero di riferimento: 11c.

Si riporta l'individuazione grafica della deviante.

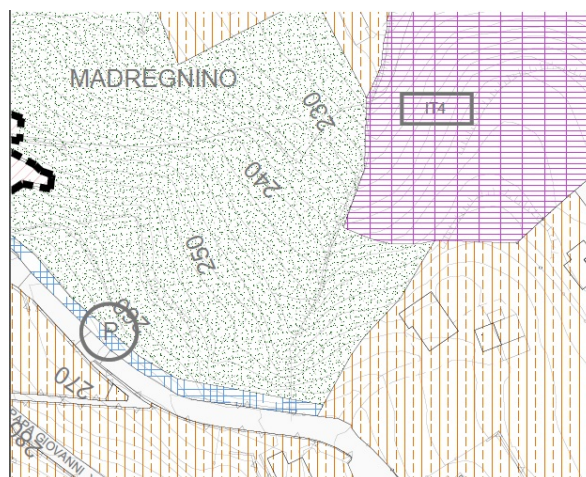
ORTOFOTO



PGT VIGENTE



VARIANTE



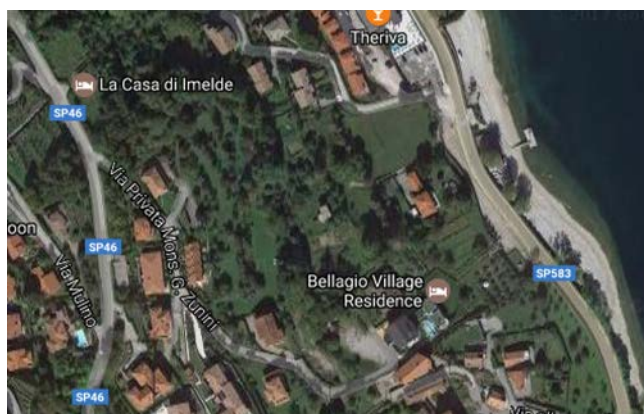
3.3 Definizione di maggior dettaglio per rendere attuabili le previsioni del PGT vigente, in relazione all'AT4 (art. 42) – Onno via Della Valle.

La scheda di attuazione dell'AT4 nelle NTA prevede la possibilità di intervento con "Comparti Attuativi". La variante di dettaglio individua i Comparti con indicazione della quota degli oneri dei volumi perequativi realizzabili.

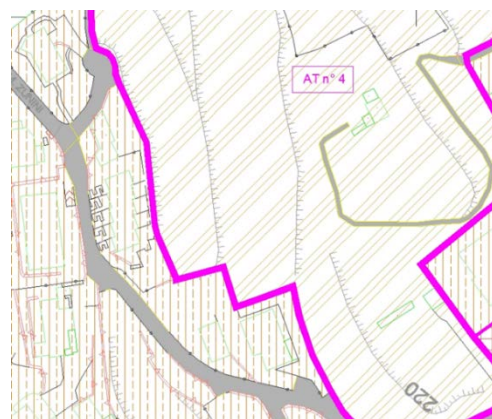
La variante consiste nell'accoglimento dell'istanza 005682 del 29/12/2013, numero di riferimento: 19c e 13c.

Si allegano le individuazioni grafiche dell'area.

ORTOFOTO



PGT VIGENTE



- 3.4 Correzione di errore grafico relativo al mappale 580 di Onno. Quest'ultimo è stato individuato come area boschiva, mentre di fatto, non lo è.

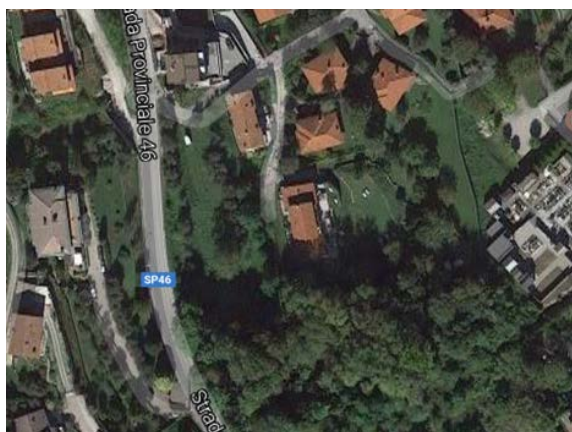
La variazione possibile allo stato attuale è modificare la destinazione d'uso da "Ambito Boscato" (B) "art. 45, "ad ambito coltivato ad uliveto" (ACU) art. 45.

La variante non incide sulla capacità insediativa di piano e non modifica l'uso agricolo del suolo.

La scelta consiste nell'accoglimento parziale dell'istanza prot. 5706 del 30/12/2015, numero di riferimento: 14c.

Si allega l'individuazione grafica della variante.

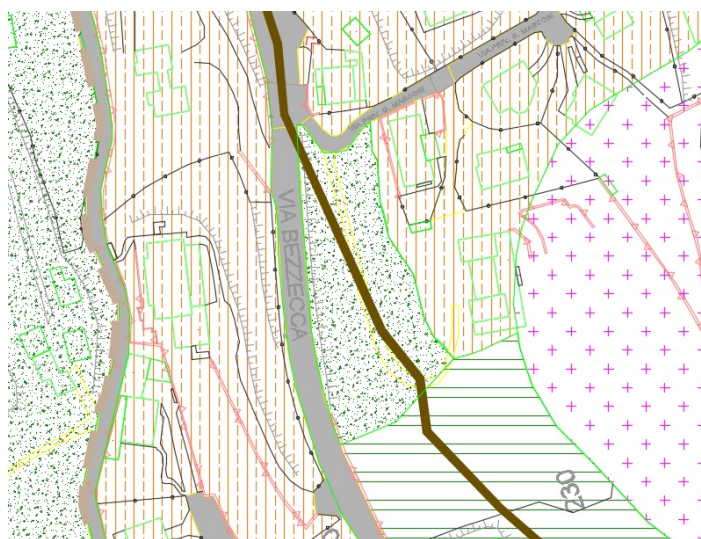
ORTOFOTO



VIGENTE



VARIANTE





- 3.5 correzione grafica della destinazione d'uso del mappale 350 di Vassena. Quest'ultimo è individuato come "Ambito boscato (B)", art. 45, mentre di fatto trattasi di "ambito coltivato a uliveto (ACU)", art. 44.

La variazione non incide sulla capacità insediativa di piano e on modifica l'uso agricolo del suolo.

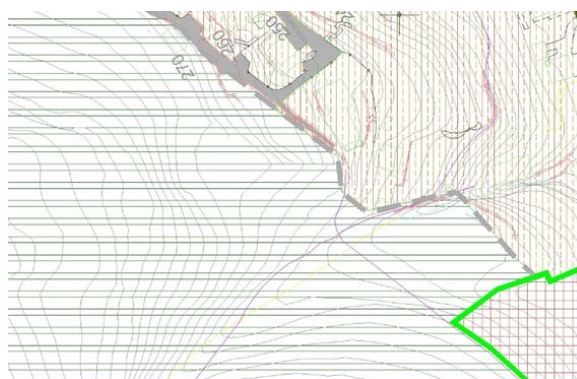
La scelta consiste nell'accoglimento dell'istanza prot. 0005707 del 30/12/2015, numero di riferimento: 15c.

Si allega l'individuazione grafica della variante.

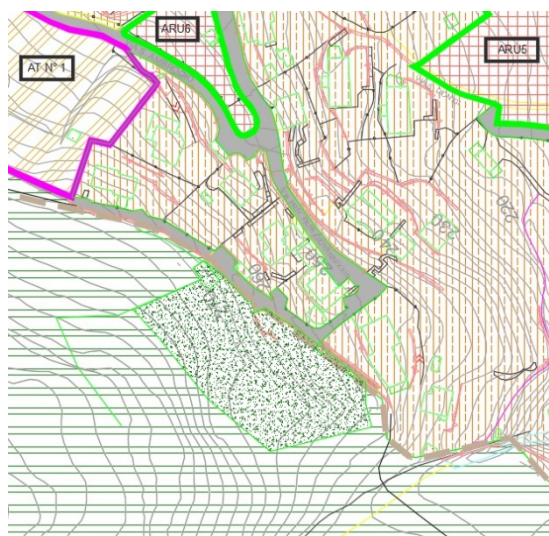
ORTOFOTO



PGT VIGENTE



VARIANTE



### 3.6 Modifica art. 31 della NTA

Dopo il terzo capoverso inserire la seguente precisazione:

*“ il Piano delle regole individua gli interventi da eseguire sugli immobili dotandosi di opportuna rappresentazione grafica (elaborati R5a, R54b, ed R5c) tuttavia le categorie d'intervento sono da ritenere indicative per un primo approccio al tema, solo in seguito ad opportune rilevazioni storiche e materiche. La commissione per il paesaggio, potrà autorizzare anche le appartenenti a diverse categorie”*

La variante favorisce il recupero degli edifici dei centri storici, riducendo le rigidità interpretative.

La scelta è in accoglimento dell'istanza prot. 0005709 del 30/12/2015, numero di riferimento: 17c.

### 3.7 Migliore definizione dei confini dell'ambito ARU3 con esclusione del perimetro, la porzione di mappale 1447 di Onno, che di fatto ha funzione di accesso carraio dell'area boschiva confinante.

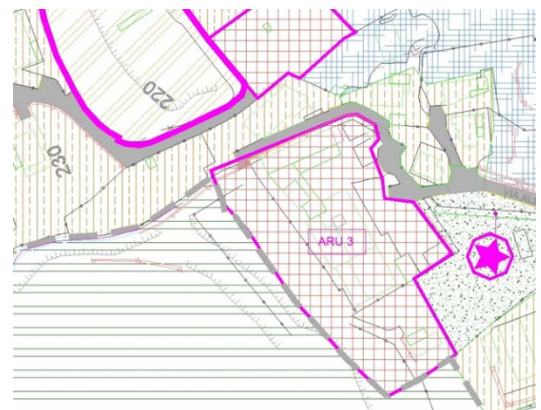
La variante permette una più consona gestione dell'ambito e la porzione di area esclusa assumerà destinazione d'uso di "Ambito Boscato (B)" art. 45.

La scelta consiste nell'accoglimento dell'istanza prot. 0005710 del 30/12/2015, numero di riferimento: 18c.

ORTOFOTO

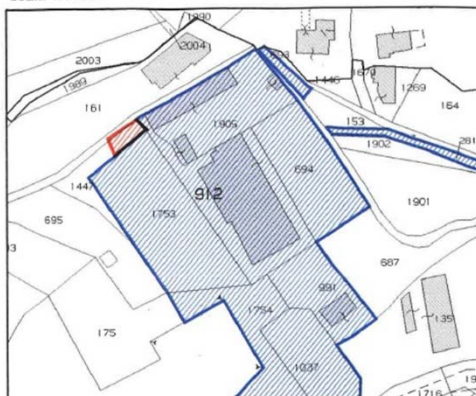


VIGENTE



VARIANTE

ESTRATTO DI MAPPA  
scala 1:1000



3.8 Migliore definizione per la normativa della scheda (ACA2) dell' Art. 41 della NTA, precisando nella scheda la "Destinazione principale", oltre a quanto già indicato, che:

"l'edificio esistente potrà essere ristrutturato per edilizia turistica ricettiva".

La precisazione nella normativa chiarisce la possibilità d'intervento sull'ambito, e l'attuazione dello stesso. La scelta conferma l'accoglimento dell'istanza prot. 0003384, del 26/07/2016, numero istanza di riferimento: 22c.

Si allegano le individuazioni grafiche dell'area.

ORTOFOTO



PGT VIGENTE



- 3.9 Migliore definizione per le NTA della scheda (ARU2) aut. 40. La scheda dovrà essere modificata come segue:

#### **SCHEDA DI PROGETTO – ARU 2 – EX GIORG – LIMONTA**

*Destinazione principale :*

- Azienda alberghiera secondo i disposti della L.R. 15/2007, con esclusione della residenza, se non per il personale di servizio e il custode. Nel caso l'immobile fosse libero da vincoli pregressi, è possibile la destinazione residenziale.
- Rimessaggio natanti (destinazione complementare non prevalente).

*Parametri urbanistici :*

- Slp : esistente, oltre ad eventuale ampliamento per scale e ascensore finalizzato al superamento delle barriere architettoniche
- H : esistente

*Modalità d'intervento :*

- Ristrutturazione edilizia, senza demolizione, delle strutture esistenti con mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici originari (sono comunque ammessi gli interventi di sostituzione strutturale finalizzati all'adeguamento sismico).

*Modalità attuative :*

- Piano Attuativo. La convenzione deve contenere : l'indicazione di eventuali interventi d'interesse pubblico, collegati al sistema dei servizi, da realizzare al di fuori dell'ambito oltre quelli specificati nelle schede; la quota di St da destinarsi al rimessaggio natanti; deve prevedere inoltre la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito.

*Contributo al sistema dei servizi :*

- 100% della Slp (cessioni interne all'ambito).

Da reperire all'esterno dell'ambito, in aggiunta a quanto sopra :

- realizzazione di un attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana in corrispondenza dell'Ambito, così come definito dal Piano dei Servizi (elaborato S1 – Relazione illustrativa; elaborato S3 – Tavola progetto).
- recupero di parcheggi pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 2 camere e 1 posto auto ogni 2 posti barca (per interventi residenziali si considera 1 posto auto ogni 2 abitanti teorici insediabili).
- compartecipazione alla riqualificazione della spiaggia della Zoca, così come definito dal Piano dei Servizi (elaborato S1 – Relazione illustrativa).

*Direttive puntuali per l'attuazione :*

- Il Piano Attuativo deve reperire all'interno dell'Ambito gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazione consentite, si veda Articolo 17.
- Recupero del fronte lago, con particolare attenzione dell'orografia e previsione di accessibilità.

- E' consentita la realizzazione di moli di modeste dimensioni collegati al turismo nautico, nel rispetto delle disposizione previste dagli Enti competenti.
- E' ammessa la residenza ad uso del titolare o custode dell'azienda alberghiera nella misura massima di 150 mq di SIp o totale residenziale se ammesso.
- E' ammessa la monetizzazione del contributo previsto al sistema dei servizi (cessioni interne all'ambito).

Le modifiche sopra considerate non hanno rilevanza ai fini ambientali e non modificano sostanzialmente le previsioni del Documento di Piano, infatti per loro caratteristica avrebbero potuto essere attuate nell'ambito del P.A. da convenzionare.

La modifica comporta l'accoglimento dell'istanza prot. 0004350 del 31/10/2016, numero istanza di riferimento: 23c.



3.10 Integrazione della NTA all'art. 36 al quale viene aggiunto il seguente capoverso:

- L'edificazione di ripari per auto o altre pertinenze deve essere valutato dalla Commissione per il Paesaggio al fine di assicurare quanto previsto al primo capoverso del presente punto. Inoltre deve essere valutata la fattibilità geologica di eventuali movimenti terra per le fondazioni e formazione di piani o viali d'accesso.
- Le superfici per pertinenze tecnologiche di altezza inferiore a m 2,40 non devono verificare i volumi ed i rapporti di copertura ma solo le distanze.

La modifica comporta anche l'accoglimento dell'istanza prot. 0005728 del 20/12/2016 numero istanza di riferimento: 24c.

3.11 Integrazione della NTA all'art.43 "Ambito agricolo e boscato – Generalità" al quale viene aggiunto il seguente capoverso:

"Edifici non agricoli in zona agricola.

Gli edifici presenti in ambito agricolo e boscato che per destinazione d'uso consolidato non sono adibiti all'attività agricola, devono essere identificati e dichiarati non agricoli, con l'individuazione di un'area di pertinenza avente superficie uguale all'area del fabbricato. La superficie di pertinenza non può comunque essere di valore maggiore della proprietà al momento dell'approvazione del P.G.T."

La variante è di fatto un adeguamento alla legge con precisazione delle aree di pertinenza. Di fatto è anche accoglimento dell'istanza prot.000708 del 14/02/2017 numero istanza di riferimento: 27c.

3.12 Precisazione e modifiche alle NTA come richieste dall'Ufficio Tecnico. Di seguito riportiamo il testo delle norme di variante:

Art. 14 – Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici

Al penultimo capoverso viene inserita la data di riferimento per i vincoli "22/04/2009". Questa variante è resa necessaria per coordinamento con i riferimenti del P.G.T. originario.

Art. 17 – dotazione di parcheggi privati

Viene aggiunto un ultimo capoverso: "Per i soli interventi di ampliamento in ambiti dove è dimostrabile l'impossibilità a reperire posti auto, è ammessa la monetizzazione, l'importo di tale monetizzazione dovrà essere impiegato per la realizzazione di nuovi posti auto da parte del Comune".

Art. 19 – interventi urbanistici preventivi

Viene aggiunto un ultim capoverso: "Standards Qualitativi

Gli interventi urbanistici preventivi, in quanto previsioni del Documento di Piano, contribuiscono per l'aumento di valore delle singole aree da attuare, al bene collettivo, mediante interventi di interesse pubblico, da scegliere al momento della Convenzione fra le opere da realizzare, previste nel Piano dei Servizi, o direttamente proposte dalla Convenzione stessa.

Le opere sopra richiamate si definiscono "Standards Qualitativi", il valore delle stesse, come parametro di riferimento, non potrà mai essere inferiore al valore delle aree per standards, ottenute valutando un abitante teorico ogni mc 150 di intervento e considerando un minimo di mq 26,5 per abitante teorico. Di fatto tali aree standards aggiuntive a quelle di normale dotazione (come previsto dalla Legge e dalle singole schede di intervento), devono essere monetizzate con il criterio da adottare per le normali monetizzazioni e l'importo ottenuto costituirà il minimo importo del valore delle opere "Standards Qualitativi".

L'operatore ha comunque la facoltà di versare l'importo degli Standards Qualitativi alle casse comunali senza assumersi l'onere della realizzazione delle opere".

Art. 22 – Definizioni e parametri urbanistici

Vengono soppressi i punti "7 – Quota zero di riferimento", "8 – Locali interrati e seminterrati" e "10 – H (Altezza massima fabbricato)".

Il punto 7 viene così sostituito :

7 – Quote di riferimento

Le verifiche urbanistiche vengono riferite al profilo naturale di campagna o al terreno sistemato se più basso.

Il punto 10 viene così sostituito :

10 – H (Altezza massima del fabbricato)

E' l'altezza risultante dalla media ponderale delle altezze delle singole facciate del fabbricato ottenuta come rapporto fra le superfici di facciata diviso il perimetro dell'immobile stesso.

Al punto "17 – Sd (Superficie drenante)" vengono eliminati tutti i capoversi oltre al primo.

Al punto "18 – Ampliamento "una tantum"" viene tolto il solo primo capoverso.

Al punto "19 - Fascia di rispetto stradale vincolata"

Tutte le strade, di qualsiasi calibro e importanza, hanno, oltre a quanto stabilito dalle normative statali, regionali e provinciali, ai lati delle stesse, una fascia di rispetto, vincolata, della profondità di m 1,50, entro la quale le Amministrazioni territorialmente competenti, possono individuare, previo progetto, interventi al servizio e protezione della viabilità, compresi marciapiedi, anche quando le

aree risultassero recintate o delimitate da muri di sostegno. Il tutto in deroga alla destinazione urbanistica di zona, fermo restando il diritto a conteggiare dette fasce nel computo delle potenzialità volumetriche.

Al punto “20 - accessi carrai”

Gli accessi carrai devono essere posti a distanza di sicurezza dal ciglio stradale. Si considerano due casi esterni ai centri storici:

- strada provinciale, ai lati della quale si demanda alle normative per gli accessi carrai dell'Ente Gestore, anche per i tratti posti all'interno del centro abitato;
- altre strade. Ai lati delle stesse si considerano due possibilità:
  - in presenza di cancelli automatizzati, deve essere garantita la distanza di sicurezza di m1,50 dalla careggiata e l'imbocco deve avere raccordi laterali a 45°
  - in presenza di barriere o cancelli manuali, deve essere garantita la distanza di sicurezza di m 5 dalla careggiata.

#### Art. 23 – Distanze

Il primo capoverso viene sostituito dal presente :

23.3 Dc (Distanza dal confine) : è la distanza dal fabbricato al confine di proprietà misurata a raggio dal punto di massima sporgenza di ogni opera in elevazione anche se aperta con esclusione degli elementi decorativi quali cornicioni e pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di 1,50 m. Potranno essere convenzionate distanze inferiori con atto registrato e trascritto.

Non è computabile ai fini della distanza dal confine il cappotto termico realizzato su edifici esistenti finalizzato al risparmio energetico così come consentito dalle leggi vigenti.

Al punto “1 – Ds (Distanza dalle strade)” viene tolto il secondo capoverso: “*All'interno del centro abitato ...*”; vengono inoltre tolti gli ultimi quattro capoversi : “*Nel caso di sopralzi ...*”.

Al punto “2 – De (Distanza tra edifici)” viene tolto il primo capoverso.

Al punto “3 – Dc (Distanza dai confini di proprietà)” viene tolto il quarto capoverso: “*Negli edifici residenziali di cui all'art. 24 ...*”.

Il punto “4 – Da (Distanza d'Ambito)” viene interamente soppresso.

#### Art. 25 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

L'articolo viene così sostituito:

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Sono escluse dall'applicazione delle norme di cui all'art. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici ricadenti nei seguenti ambiti di salvaguardia:

Ambiti residenziali di interesse paesaggistico (R2) quando gli stessi superano i due piani fuori terra oltre al seminterrato; Ambito ville di valore storico (R3); Ambito storico come definito dall'art. 24.

In tutti gli ambiti sopra richiamati è comunque ammesso il recupero del sottotetto quando tale recupero fosse possibile effettuarlo all'interno della sagoma esistente senza modifiche della forma e altezze della copertura nel rispetto delle altezze minime previste dalla Legge per i sottotetti.

In tutte le altre zone non richiamate nel precedente capoverso il recupero del sottotetto è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito
- b) Le modifiche di falda possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di m 2,40 (non oltre)



- c) E' consentita la realizzazione di abbaini, tuttavia il volume degli stessi deve essere verificato nell'ambito del calcolo dell'altezza media ponderale di m 2,40
- d) E' consentito introdurre finestre complanari alla falda

#### Art. 36 – Ambito residenziale d'interesse paesaggistico (R2)

L'articolo viene modificato come indicato in accoglimento del contributo n° 24, inoltre è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione a condizione che vengano rispettati gli indici e parametri edilizi preesistenti.

#### Art. 38 – Edificio residenziale isolato in ambito agricolo-boscato

La presente norma si applica a tutti gli edifici regolarmente autorizzati o comunque legittimati esistenti alla data di adozione del presente PGT all'interno degli ambiti di cui agli articoli 43, 44 e 45, non aventi più caratteristiche di ruralità e non più utilizzati a fini agricoli.

L'obiettivo del Piano delle Regole è:

- incentivare il recupero funzionale ed estetico dei fabbricati esistenti, promuovendone la manutenzione, l'adeguamento e l'utilizzo
- migliorare la compatibilità e la coerenza dei fabbricati esistenti con il contesto paesistico-ambientale dell'ambito specifico
- promuovere la manutenzione e la valorizzazione dei terreni di competenza dei fabbricati esistenti e dei sentieri/strade di accesso, spesso abbandonati al degrado.

#### Destinazioni d'uso e incentivi

La destinazione principale è la residenza secondo i disposti dell'art. 34.

Le funzioni complementari ammesse sono: attività collegate all'agricoltura, studi professionali, servizi privati di interesse pubblico, attività agrituristiche (secondo i disposti della specifica normativa regionale). Fatto salvo quanto definito dalla specifica normativa del PIF (Piano di Indirizzo Forestale).

Fatte salve le possibilità di intervento definite dalla Norma Regionale relativa alle attività collegate all'agricoltura, gli edifici esistenti possono essere oggetto delle seguenti opere edilizie:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia (la demolizione e ricostruzione anche con eventuale spostamento del sedime del fabbricato è consentita nel caso di fabbricati non aventi valenza storico-paesaggistica e/o in caso di comprovate criticità strutturali)
- Interventi di ampliamento una tantum come sotto quantificato.

E' consentito il recupero ai fini abitativi di fabbricati o vani accessori ad immobili residenziali, purché tali fabbricati o vani siano esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e non abbiano carattere precario o provvisorio.

E' consentita la realizzazione di vani accessori alla residenza (cantine, ripostigli, locali tecnici, depositi attrezzature agricole, autorimesse) purché interrati o seminterrati o comunque non comportanti modifiche alla sagoma dei fabbricati esistenti, a condizione che abbiano altezza interna non superiore a cm 240.

#### Parametri urbanistici

(idem all'art. 38 in vigore)

#### Art. 40 – Ambito di riqualificazione urbana (ARU)

L'articolo viene modificato come indicato in accoglimento del contributo n° 23, inoltre viene modificata la "scheda di progetto – ARU 3 – Ex Tessitura – Onno" nel seguente modo:

## **SCHEDA DI PROGETTO – ARU 3 – EX TESSITURA – ONNO**

### *Destinazione principale :*

- Attività artigianali, terziarie; direzionali; Attività ricettive con esclusione delle attività ricettive non alberghiere ai sensi della L.R. 15/2007; Esercizi di vicinato; Strutture socio-assistenziali.

### *Parametri urbanistici :*

- $S_{lp} \leq$  esistente.
- $H \leq$  esistente in caso di mantenimento e ri-funzionalizzazione della struttura esistente.
- $H \leq 7,50$  m in caso di demolizione e ricostruzione per insediamento di attività artigianali.
- $H \leq 10,50$  m in caso di demolizione e ricostruzione per insediamento delle altre attività ammesse.
- $R_c \leq$  esistente in caso di mantenimento e ri-funzionalizzazione della struttura esistente.

### *Modalità d'intervento :*

- Ristrutturazione urbanistica.

### *Modalità attuative :*

- Piano Attuativo. La convenzione deve contenere : l'indicazione di eventuali interventi d'interesse pubblico, collegati al sistema dei servizi, da realizzare al di fuori dell'ambito oltre quelli specificati nella scheda; deve prevedere inoltre la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito.

### *Contributo al sistema dei servizi :*

- 20% della  $S_{lp}$  in caso di insediamento di attività artigianali. (cessioni interne all'Ambito)
- 100% della  $S_{lp}$  nel caso di insediamento delle altre attività ammesse. (cessioni interne all'Ambito)

Da reperire all'esterno dell'ambito, in aggiunta a quanto sopra :

- realizzazione di un attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana in corrispondenza dell'Ambito, così come definito dal Piano dei Servizi (elaborato S1 – Relazione illustrativa; elaborato S3 – Tavola progetto).

### *Direttive puntuali per l'attuazione :*

- Il Piano Attuativo deve reperire all'interno dell'Ambito gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazione consentite, si veda Articolo 17.
- Le realizzazioni di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione idrogeologica (torrente). Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione, essi dovranno inserirsi in modo compatibile con il paesaggio e prevedere opere di mitigazione (filari alberati, siepi, studio dei materiali di facciata, studio approfondito degli spazi verdi di pertinenza, ecc.
- E' ammessa la residenza ad uso del titolare o custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di  $S_{lp}$  per ogni unità insediata e in aggiunta a quella produttiva.
- E' ammessa la monetizzazione del contributo previsto al sistema dei servizi (cessioni interne all'ambito).

Art. 43 – Ambito agricolo e boscato – Generalità

L'articolo viene modificato come indicato in accoglimento del contributo n° 27.

Art. 46 – Ambito fascia costiera (FC)

Di questo articolo viene modificato il secondo capoverso del punto “Comparto spiaggia (FCS)” nel seguente modo :

In questo ambito sono dunque consentite, previa presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato :

- la costruzione di strutture leggere collegate ai servizi d'interesse pubblico di gestione e attrezzatura della spiaggia. Tali strutture dovranno avere altezza massima di 3,50 m e la loro costruzione dovrà prevedere comunque il ricorso a tecniche costruttive e materiali tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale; La S<sub>lp</sub> e S<sub>c</sub> potrà essere al massimo del 10% della superficie convenzionata;
- la realizzazione di spazi pubblici attrezzati per lo sport e il gioco dei bambini;
- la realizzazione di percorsi ciclopedonali di frangia alla sede stradale, compatibilmente con le prescrizioni del settore Viabilità della Provincia di Lecco;
- la riqualificazione dei sentieri esistenti;
- disporre di una superficie minima di proprietà da convenzionare di almeno mq 400.

Art. 78 – Monetizzazione delle aree per servizi

L'articolo viene modificato nel seguente modo :

In tutti i casi l'Amministrazione può accettare o proporre la monetizzazione totale delle aree per servizi, fatta eccezione per quanto specificatamente disposto per gli ambiti di trasformazione ed a condizione che sia garantito il minimo di Legge degli standard per parcheggi.

Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito di monetizzazione degli standard urbanistici sono impiegate per l'attuazione del Piano dei Servizi

Queste varianti non necessitano di verifica di assoggettabilità alla VAS.

#### 4. LE VARIANTI CONSEGUENTI ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI PER VAS

Alcuni esperti VAS hanno presentato osservazioni che comportano varianti ulteriori al P.G.T. vigente; di seguito in elenco:

- 4.1 Provincia di Lecco – Deviazione Organizzativa V. Ambiente e Territorio Servizio di Pianificazione Territoriale Prot. Informatico 31934/2017 del 29/05/2017.
- 4.1.1 Analisi del rapporto preliminare – nessuna osservazione
- 4.1.2 Previsioni di interesse sovracomunale – si precisano in fase di adozione. Il P.G.T. deve essere trasmesso in Regione, essendo inserito nell'ambito del Lago di Como (art.13 comma 8, LR 12/2005).  
Per i contributi n.° 13 e 19, si chiede attenzione con l'obiettivo di garantire un disegno unitario e funzionale.  
Si richiama quanto già deliberato per il P.G.T. vigente, dove si chiedeva:  
“La normativa del Piano deve recepire le “disposizioni particolari per il paesaggio lariano”, disciplinate dall'art.53 della NTA del PTCP. In particolare il P.G.T. deve prevedere che si faccia ricorso al metodo della “ricognizione speditiva” del contesto, di cui al punto 9 dell'allegato 2 della NTA del PTCP.  
Con l'aggiornamento dello studio geologico si deve uniformare la carta del dissesto, con legenda del PAI e il comune prima dell'adozione è tenuto ad acquisire il parere regionale di competenza. Per l'adozione è fatto obbligo allegare “L'autocertificazione del Geologo di cui all'art. 15 del GR 9/2616 del 30/11/2011.  
Si aggiungono segnalazioni per la protezione del suolo e gestione dei corsi d'acqua. Si segnalano le modalità per la consegna in formato digitale SIT.
- 4.1.3 Conclusioni – l'unica variante se non già recepita consiste nell'integrazione delle NTA con quanto sopra riportato in merito all'obbligo alla “ricognizione speditiva” (Art.83).
- 4.2 ATS Brianza – Dipartimento di igiene e sanità, prot. 39137/17 del 15/05/2017
- 4.2.1 Si segnalano errori nelle definizioni, presenti nella relazione del PR Cimiteriale: esumazioni anzi che estumulazioni.  
Si segnala che le ringhiere del cimitero di Vassena non sono in sicurezza  
Si suggerisce la verifica delle recinzioni del cimiteri (m 2 dal piano campagna).  
Si raccomanda la verifica per pericolo di caduta dall'alto
- 4.2.2 Non sono state valutate le modifiche al PGT vigente.
- 4.2.3 Si richiama il rispetto per i cimiteri dell'art.9 del RR 6/2004 (ossario comune e giardino delle rimembranze).
- 4.2.4 Conclusioni  
Le osservazioni comportano la necessità di riportare sul Piano Regolatore dei Cimiteri le modifiche suggerite.
- 4.3 ARPA Lombardia – prot.2393 del 24/05/2017
- 4.3.1 Esame delle varianti:  
l'osservazione riconsidera puntualmente i contributi per i quali si ritiene possibile la variante. In particolare:
- 4.3.1.1 Punto 1. Viene segnalato che la parte di proprietà compresa in zona agricola e in zona ACA3, non può essere variata di destinazione d'uso. La variante interessa la zona R2 e ACA3, in quanto quest'ultima è di modesta entità, mentre nel rispetto della LR31/2014, la zona agricola non viene modificata.

Viene segnalata la particolarità geologica della zona, tuttavia i limiti imposti dalla geologia, restano comunque da rispettare.

4.3.1.2 Punto 2. Nessuna osservazione

4.3.1.3 Punto 11. Segnala che la modifica dell'errore di rappresentazione del corso d'acqua, deve essere sottoposto ad approvazione della Regione.

4.3.1.4 Punto 13 e 19. Viene segnalata la particolarità geologica, tuttavia la stessa è comunque da rispettare

4.3.1.5 Punto 15. Nessuna osservazione

4.3.1.6 Punto 17. Ritiene doveroso sottolineare che non sono ammessi ulteriori consumi del territorio.

4.3.1.7 Punto 18. Segnala che la zona consiste in un intervento su ex tessitura, riportando quindi delle precisazioni in merito alla necessità di verificare l'inquinamento del suolo e della presenza di eternit.

L'osservazione viene accolta riportando in normativa le raccomandazioni ARPA con lo stesso testo (Art.40).

4.3.1.8 Punto 20. Si precisa che il Comune è inserito all'interno dell'area oggetto di tutela come DM 15/04/1958, fascia costiera del Lago di Como. Si richiama il D.Lgs 42/04 all'art.136 comma 1 lettera d) e art.142, c.1, lettera a). la segnalazione viene accolta e riportata per normativa.

4.3.1.9 Punto 22. Si ritiene che il recupero possa essere limitato ai volumi esistenti, con esclusione del cambio da Campeggio a residenziale, coerentemente con la destinazione ACA2.

Si segnalano anche le peculiarità geologiche e i limiti da rispettare. La segnalazione viene accolta e non si consentiranno ulteriori volumi oltre l'esistente. Non sarà possibile la sostituzione da area a campeggio a residenziale, ma solo l'uso di tale area per attività ricettiva turistica dell'immobile esistente.

4.3.1.10 Punto 23. Si segnala che la variante non può comportare variazioni dell'ambito. Soprattutto non sono ammesse variazioni volumetriche.

Vengono richiamate le peculiarità geologiche.

L'osservazione viene accolta specificando quanto sopra nella scheda.

4.3.1.11 Punto 24. Nessuna osservazione

4.3.2 Raccomandazioni per NTA

Le NTA devono richiamare quanto sopra.

Inoltre non sono ammissibili incrementi volumetrici fino al completamento della rete fognaria. Per la verifica di compatibilità della variante deve essere considerato l'art. s8bis della LR 12/2005 con l'applicazione del C.2.

Devono essere inseriti accorgimenti per il risparmio o riutilizzo delle risorse idriche RR. N° 2/2006. Le osservazioni vengono accolte mediante adeguamento della NTA (Art.84).

4.3.3 Piano Cimiteriale

Viene precisato che gli elaborati di piano non sono allegati alla documentazione e per questo vengono elencati.

Si richiama il fatto che il piano cimiteriale deve essere dotato di relazione geologica.

Si richiamano elementi tecnici per servizi e smaltimento acque.

Infine si prescrive di trattare il Piano Cimiteriale come disegnato dal P.G.T., in quanto regolato da normativa propria.

Quanto sopra viene accolto, adeguando la documentazione e provvedendo con specifica deliberazione separata.

## 5. ELABORATI DI VARIANTE

Gli elaborati che vengono sottoposti al Consiglio Comunale, per l'adozione della variante, sono:

- 5.1 Documenti di verifica preliminare
  - 5.1.1 1) Documenti "Pre 1": Documento Preliminare – Relazione
  - 5.1.2 2) Documenti "Pre 2": Documento Preliminare – Individuazione Contributi Limonta
  - 5.1.3 3) Documenti "Pre 3": Documento Preliminare– Individuazione Contributi Vassena
  - 5.1.4 4) Documenti "Pre 4": Documento Preliminare– Individuazione Contributi Onno
  - 5.1.5 5) Documento esame geologico contributi
- 5.2 Documenti VARIANTE (Adozione)
  - 5.2.1 6) VO - Relazione Giustificativa Varianti
  - 5.2.2 7) V1a - Individuazione Varianti Limonta
  - 5.2.3 8) V1b - Individuazione Varianti Vassena
  - 5.2.4 9) V1c - Individuazione Varianti Onno
  - 5.2.5 10) R 4.1 - Classificazione Territorio Comunale Limonta (Variata)
  - 5.2.6 11) R 4.2 - Classificazione Territorio Comunale Vassena (Variata)
  - 5.2.7 12) R 4.3 - Classificazione Territorio Comunale Onno (Variata)
  - 5.2.8 13) N1 – Norme tecniche d'Attuazione (con varianti)
  - 5.2.9 14) 1a - Componente Geologica – Carta inquadramento elementi Litologici e Strutturali
  - 5.2.10 15) 1b - Componente Geologica – Carta inquadramento elementi Geomorfologici
  - 5.2.11 16) 1c - Componente Geologica – Carta inquadramento elementi Idrogeologici
  - 5.2.12 17) 5 - Componente Geologica – Carta Fattibilità delle azioni di Piano
  - 5.2.13 18) Componente Geologica – Relazione Illustrativa
  - 5.2.14 19) Componente Geologica – Norme geologiche di Piano
  - 5.2.15 20) Componente Geologica – Dichiarazione asseverata dal Geologo
- 5.3 Documenti Piano Cimiteriale
  - 5.3.1 21) S4.1 Planimetria territorio comunale con individuazione strutture cimiteriali, aree di rispetto, vie di comunicazione e Inquadramento di bacino di riferimento dei cimiteri 1:5000
  - 5.3.2 22) S4.2 Planimetria stato di fatto con individuazione costruzioni al contorno, parcheggi e vie d'accesso 1:500
  - 5.3.3 23) S4.a Relazione e foto-documentazione
  - 5.3.4 24) S4.b Stato di fatto – zonizzazione Onno 1:500
  - 5.3.5 25) S4.c Stato di fatto – zonizzazione Limonta 1:500
  - 5.3.6 26) S4.d Stato di fatto – zonizzazione Vassena 1:500
  - 5.3.7 27) S4.3<sub>1</sub> Planimetria Progetto di dettaglio Limonta 1:200
  - 5.3.8 28) S4.3<sub>2</sub> Planimetria Progetto di dettaglio Vassena 1:200
  - 5.3.9 29) S4.3<sub>3</sub> Planimetria Progetto di dettaglio Onno 1:200

L'elenco qui riportato considera anche il Piano Cimiteriale, nonostante lo stesso, a parere dell'ARPA, non deve costituire variante al PGT, pertanto deve essere deliberato separatamente.

## 6. PROCEDURE

Le procedure da rispettare sono esposte nell'art. 13 (approvazione degli atti costituenti il P.G.T.) della Legge Regionale 12/2005.

Di seguito riassumiamo la cronologia :

1. Adozione da parte del Consiglio Comunale.
2. Entro 90 giorni deposito degli atti di Variante al P.G.T. presso la segreteria comunale; per la consultazione 30 giorni e presentazione delle osservazioni nei successivi trenta giorni. Si devono pubblicare gli atti anche sul sito informatico del Comune. Si deve dare avviso a mezzo stampa, sul sito dell'Amministrazione e sul BURL.
3. Contemporaneamente al deposito gli atti vengono trasmessi alla Provincia.
4. Contemporaneamente al deposito il Documento di Piano deve essere trasmesso all'ASL e all'ARPA, ed anche alla Regione, trovandoci nell'ambito del lago di Como.
5. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni (quindi sessanta giorni dopo il deposito), decorrono 90 giorni entro i quali il Consiglio Comunale deve decidere sull'accoglimento delle Osservazioni Pervenute.
6. Gli atti della Variante al P.G.T. definitivamente approvati vengono depositati in segreteria e pubblicati sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale.
7. Gli atti della Variante al P.G.T. acquistano efficacia dopo la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione sul BURL (previo invio alla Regione e Provincia della documentazione in forma digitale per la realizzazione del SIT).
8. Nel periodo che intercorre fra adozione ed efficacia dell'approvazione si applicano le norme di salvaguardia.

Come abbiamo visto, dal momento dell'adozione al momento dell'efficacia dell'approvazione possono intercorrere da un minimo di 150 giorni ad un massimo di 270 giorni.