

Comune di Venegono Inferiore	
UFFICIO PROTOCOLLO	
24 GEN. 2014	
PROT. N. <u>100550</u>	
Cat. <u>V.L.</u> Cl. <u>1</u> Fasc. <u>5</u>	
Ufficio <u>U</u>	

Al sig. Sindaco  
del Comune di Venegono Inferiore  
Via Mauceri, 5  
21040 Venegono Inferiore (Va)

Riservato all'Ufficio Tecnico Comunale  
Osservazione al P.G.T. n. 12/2014

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI - ART. 13, C. 4, L.R. 12/2005 E SS.MM.II.

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13/11/2013, resa immediatamente eseguibile, presso la sede Municipale in via Mauceri n. 5 - e che la **presentazione delle osservazioni** di rito è consentita nel periodo intercorrente **tra la data del 27/12/2013 e la data del 25/01/2014;**

consapevoli che la presente osservazione non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti e che la stessa sarà esaminata dal competente Consiglio Comunale in sede di approvazione definitiva del P.G.T.;

le sottoscritte

- Comi Catia, codice fiscale CMOCTA56A60L319H, nata a Tradate (Va) il 20 gennaio 1956, residente a Venegono Inferiore in Via Pio XI, 14, in qualità di proprietaria del lotto di terreno edificabile sito in Venegono Inferiore in Via Manzoni, distinto in catasto terreni del censuario di Venegono Inferiore, foglio 9, ai mappali 3319 e 3320,
- Comi Elena, codice fiscale CMOLNE46L52L732Y, nata a Venegono (Va) il 12 luglio 1946, residente a Venegono Inferiore in Via Pio XI, 12, in qualità di proprietaria del lotto di terreno edificabile sito in Venegono Inferiore in Via Manzoni, adiacente al precedente, distinto in catasto terreni del censuario di Venegono Inferiore, foglio 9, ai mappali 2924 e 2925;

### PRESENTANO

ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la seguente osservazione al P.G.T., riguardante in particolare il Piano delle Regole.

Ciascuno dei due menzionati terreni edificabili (di rispettiva proprietà delle osservanti) presenta una superficie di circa **1.300 mq** ed è già dotato di recinzione autonoma (muretto e cancellata verso strada, muretto e rete negli altri lati) e di autonomo cancello di ingresso dalla Via Manzoni.

E' dunque da tempo evidente la volontà delle sottoscritte di **mantenere l'individualità dei due lotti**, immaginando per ciascuno un utilizzo per costruzione mono o bifamiliare, anche in considerazione della limitata estensione (e capacità edificatoria).

Gli stessi sono situati in un contesto già da decenni completamente edificato, e perciò necessariamente già dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La limitata dimensione di ciascuno dei due lotti e la modesta possibilità edificatoria, unitamente al contesto già edificato in cui sono collocati e alla presenza delle principali urbanizzazioni, porta alla conclusione che gli stessi siano caratterizzati da tutti i requisiti richiesti per un'edificazione "a completamento" dell'ambito territoriale di appartenenza.

Evidentemente a tale logica conclusione deve essere a suo tempo pervenuto l'estensore del PRG (ancor) oggi vigente, nel quale i due lotti risultano classificati in zona omogenea "B2 - Residenziale semiestensiva di completamento", dotata della seguente possibilità edificatoria:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria:* If = 1,0 mc/mq
- *Rapporto di copertura:* Rc = 40%

Il Piano delle Regole (PdR) adottato (tavola PdR10f.0 "Quadro urbanistico. Sud-est") comprende i due lotti in parola nell'ambito territoriale "T3 : Sistemi insediativi diffusi", a cui compete, secondo le relative norme (PdR13.0 "Disciplina generale del piano delle regole", art. 90 "Indici e parametri"), la seguente possibilità edificatoria:

- *Diritto edificatorio:* DE = 0,26 mq/mq
- *Indice edificabilità fondiaria massima:* Ifmax = 0,30 mq/mq
- *Superficie coperta:* Sc = 30 %

Volendo stabilire una equivalenza fra Superficie lorda di pavimento e Volume, si può calcolare che il *Diritto edificatorio* (DE) pari a 0,26 mq/mq assegnato dal PdR equivalga a 0,78 mc/mq (Slp mq 0,26 x altezza ml 3,0); dunque l'edificabilità di 1,0 mc/mq consentita dal PRG sembra essere stata ridotta dal PdR a 0,78 mc/mq.

La definizione impiegata dal PdR per connotare l'ambito territoriale in cui i due lotti in parola vengono inclusi (*Sistemi insediativi diffusi*), sommata alla riduzione della densità edificatoria massima consentita, sembra confermare quel carattere di ambito edificato "rado" o "estensivo" che già il PRG riconosceva, e consentirebbe di attendersi, come logica conseguenza, la possibilità di una edificazione "di completamento" sui due lotti mediante interventi edilizi diretti, ossia singoli provvedimenti abilitativi non preceduti da pianificazione attuativa, come nel PRG vigente.

Così non è: il PdR segnala per entrambi i lotti l'assenza o l'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria, al punto tale da impedire il rilascio dei permessi di costruire, e li ricomprende di conseguenza all'interno di un unico ambito perimetrato a cui viene applicata la definizione "Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1".

Da tale definizione, l'articolo 69 della "Disciplina generale del piano delle regole" fa discendere la necessità della preventiva pianificazione urbanistica (o, in alternativa, della programmazione negoziata con valenza urbanistica):

«Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" indicanti lo Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1, sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo».

*L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali.*

*In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento.»*

Dunque il PdR, ritenendo i due lotti caratterizzati da mancata o insufficiente dotazione delle urbanizzazioni primarie, sottopone entrambi (congiuntamente) all'obbligo della preventiva pianificazione attuativa, determinazione che appare abnorme se si considera l'esigua dimensione e capacità edificatoria degli stessi.

Ma vi è di più: non solo il PdR accomuna i due lotti comprendendoli all'interno di un unico ambito di pianificazione attuativa, negandone l'individualità e il carattere di piccoli lotti di completamento che da tempo li contraddistingue e che da tempo il PRG ha riconosciuto, ma, ancor peggio, estende inopinatamente tale ambito includendovi anche l'area dell'adiacente stazione di servizio (posta all'angolo fra Via Manzoni e Via Papa Paolo VI) che, all'evidenza, presenta un grado di edificazione che – anche alla luce della già menzionata riduzione di possibilità edificatoria operata dal PdR – non sembra consentire ulteriori incrementi.

Le sottoscritte osservano che **l'asserita mancanza delle urbanizzazioni primarie contrasta con la presenza in tutte le aree adiacenti e circostanti di edifici** che – se quanto dedotto nel PdR corrispondesse all'effettivo stato di fatto – non si giustificerebbero né dal punto di vista giuridico/amministrativo (dato che da decenni la legislazione nazionale e regionale vieta l'edificazione in assenza delle opere di urbanizzazione primaria), né dal punto di vista materiale (come avverrebbero per gli edifici esistenti l'accesso carraio e pedonale, l'approvvigionamento idrico, lo scarico dei liquami, l'approvvigionamento del gas metano, ecc.?).

Le sottoscritte osservano poi che **il PdR, dopo aver imposto**, sulla base di un travisamento dello stato di fatto, **la pianificazione attuativa dei due lotti, di fatto la rende inattuabile** a causa del coinvolgimento di una terza area già completamente edificata, la cui Proprietà – si deve presumere – ben difficilmente avrà interesse a partecipare (onerosamente) ad una operazione da cui non trarrà alcun beneficio.

In conseguenza di quanto sopra dedotto, le sottoscritte contestano:

- a) l'asserita mancanza delle urbanizzazioni primarie o il sussistere di un grado tale di insufficienza delle medesime da giustificare la necessità del ricorso alla pianificazione attuativa.

Le sottoscritte ritengono che, contrariamente a quanto indicato nel PdR, si possa ritenere che la zona risulti dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e che l'eventuale insufficienza di una o più delle stesse non sia di entità tale da giustificare l'imposizione della preventiva pianificazione attuativa.

- b) il conseguente assoggettamento, stabilito dal PGT, di qualsivoglia edificazione sui due lotti alla preventiva pianificazione attuativa.

L'eventuale necessità di completamento o adeguamento di una o più opere di urbanizzazione potrebbe essere soddisfatta – semplicemente – prevedendo che l'edificazione sia effettuata mediante titolo abilitativo convenzionato, senza arrivare alla costosa e defatigante (poiché coinvolge più soggetti) redazione e approvazione di un piano attuativo;

- c) l'inclusione all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa di un'area già completamente edificata, che, imponendo alla relativa Proprietà la partecipazione ad oneri economici a fronte dei quali non sembra sussistere una effettiva possibilità edificatoria, rappresenterà – con ogni probabilità – un impedimento alla pianificazione stessa.

Sulla base di quanto testé rappresentato, le sottoscritte

### CHIEDONO

- 1) **in via principale, che l'obbligo della preventiva pianificazione attuativa sia abolito e sostituito, ove del caso, dal più semplice titolo abilitativo convenzionato, mediante il quale la proprietà di ciascuno dei due lotti possa assumere a proprio carico l'onere dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria che ne avessero eventualmente necessità;**
- 2) **in via subordinata, che l'ambito di pianificazione attuativa sia ridotto, limitandone la perimetrazione ai due lotti di proprietà delle osservanti e stralciando il lotto già edificato posto all'incrocio fra Via Manzoni e Via Papa Paolo VI.**

Le sottoscritte

### ALLEGANO

- estratto mappa catastale, con evidenziati in contorno rosso i due lotti di rispettiva proprietà;
- estratto del PRG vigente, con evidenziati in contorno rosso i due lotti di rispettiva proprietà
- estratto del PdR adottato, con evidenziati in contorno rosso i due lotti di rispettiva proprietà
- fotocopia delle rispettive carte di identità, in corso di validità.

### TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art.13 del d.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., le sottoscritte dichiarano di essere consapevoli che:

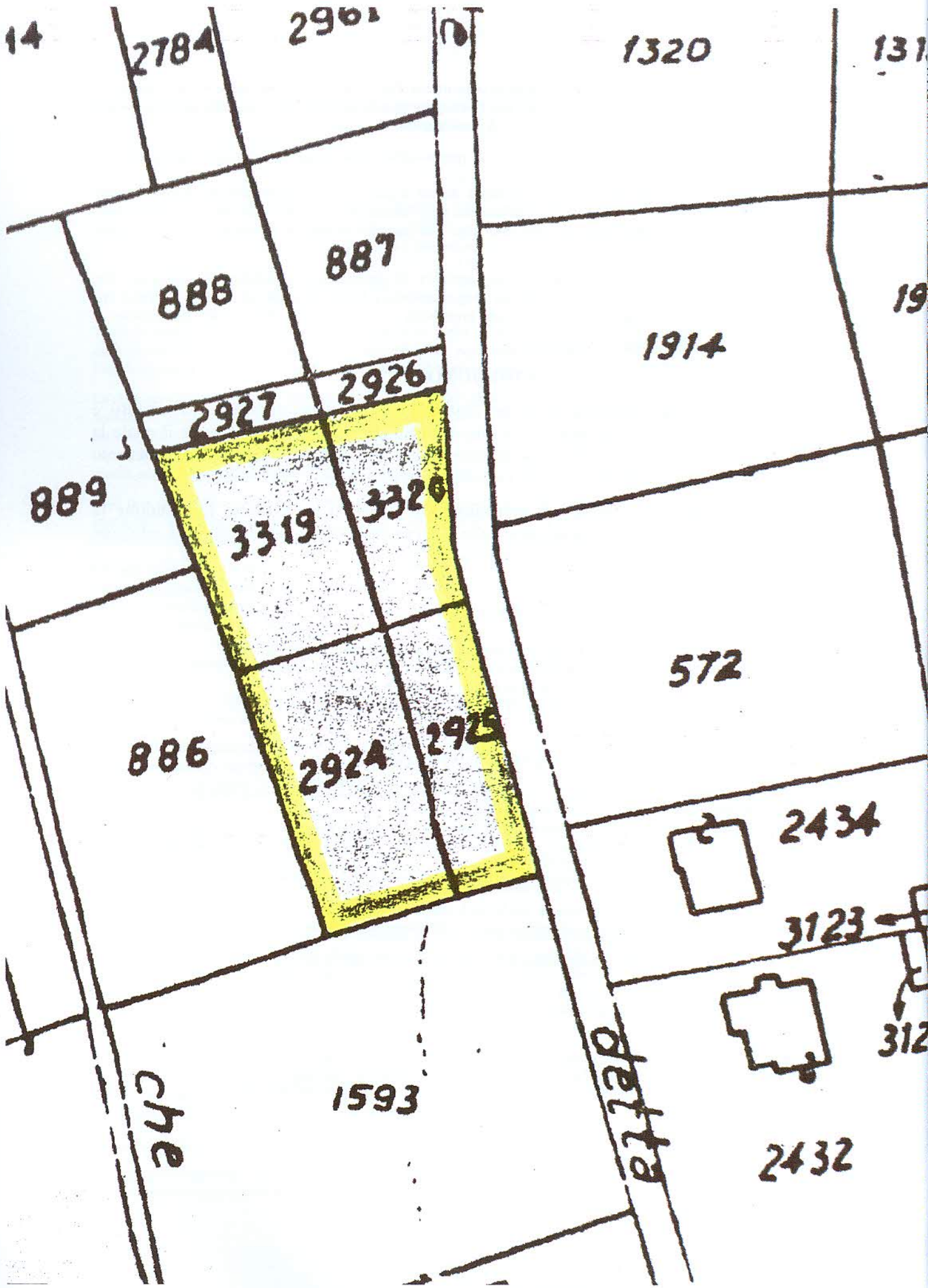
- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Venegono Inferiore;
- i dati forniti verranno trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata;
- il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto espletamento della pratica e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati potrebbe comportare la mancata o la parziale prosecuzione della stessa;
- in ogni momento le sottoscritte potranno esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs.196/2003;
- il trattamento sarà effettuato con le seguenti modalità: MANUALE-INFORMATICO.
- i dati non saranno comunicati ad altri soggetti, né saranno oggetto di diffusione, salvo quanto previsto eventualmente da specifiche disposizione di legge;
- il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune in indirizzo.

Venegono Inferiore, 23 gennaio 2014.

In fede:

  
.....  
Katia Comi

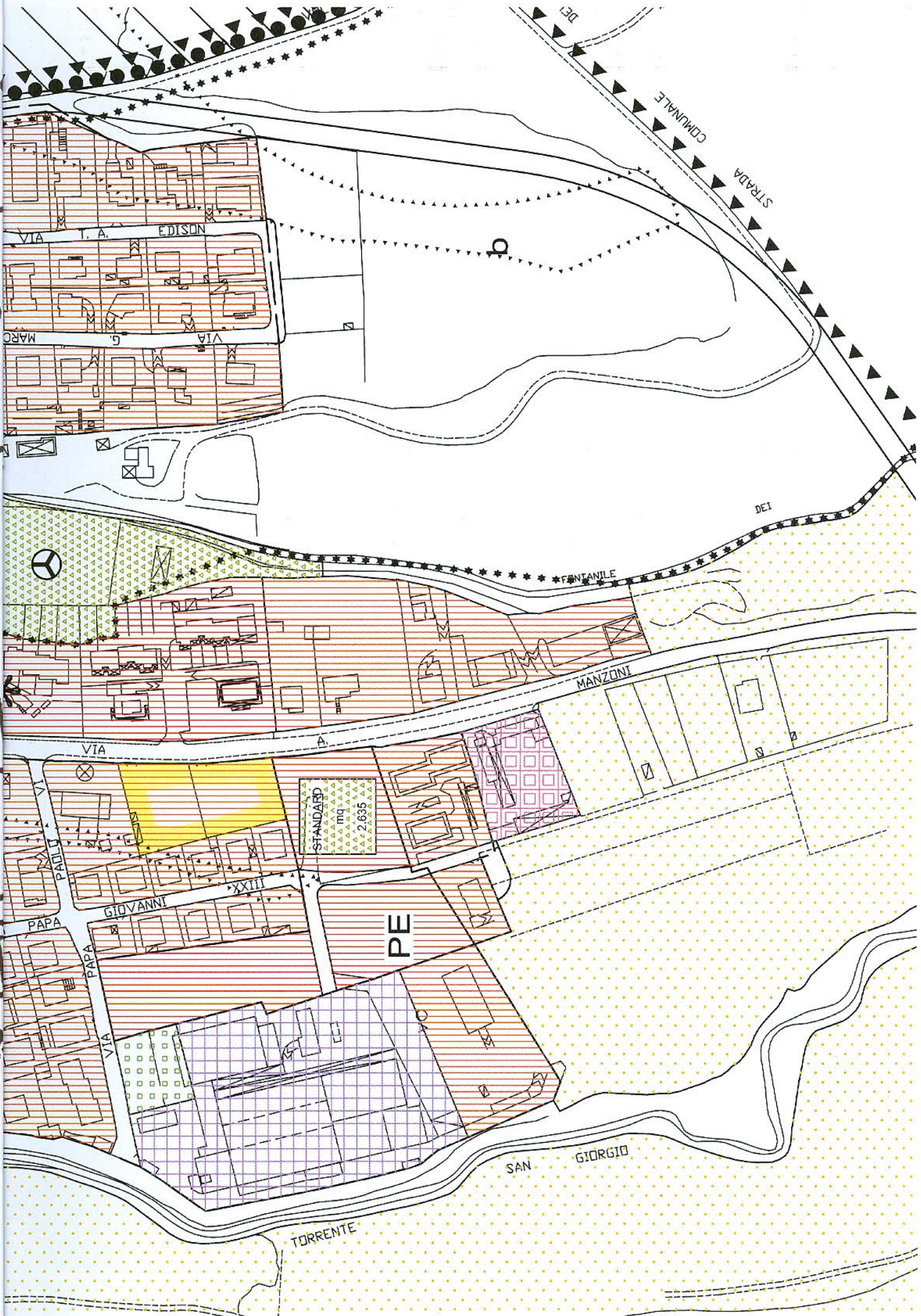
  
.....  
Elena Comi



137

19

312



TORRENTE

SAN GIORGIO

PE

STANDARD  
mq.  
2.635

MANZONI

VIA

GIOVANNI

PAPA

PAPA

XXIII

EDISON

VIA T. A.

VIA G.

MARCO

STRADA  
COMUNALE

DEI

DEI

DEI

FANTANILE

te

