COMUNE DI AROSIO

Provincia di Como

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

ALLE OSSERVAZIONI

E AI PARERI PERVENUTI

ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°25 DEL 26 LUGLIO 2023

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

DICEMBRE 2023

SOMMARIO

PREMESSA **3**

A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE. **4**

A.1) OSSERVAZIONI PERVENUTE **4**

Osservazione n° 1 –prot. 8977 del 06/09/2023 – Arch. Talpo Gabriele 5

Osservazione n° 2 – prot. 9861 del 30/09/2023 – Avv. Santa maria – Crima srl 7

Osservazione n° 3 - prot. 10061 del 04/10/2023 – Ing. Luciano Marelli 9

Osservazione n° 4 - prot. 10062 del 04/10/2023 – Geom. Carrus Mattia - Riccobeneo 10

Osservazione n° 5 - prot. 10101 del 04/10/2023 – Carlo Ignazio Perego di cremnago 11

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata 15

Osservazione n° 6 - prot. 10158 del 06/10/2023 – Rho Enrico Armando 16

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata 18

Osservazione n° 7 - prot. 10181 del 06/10/2023 – Avv. Santamaria (sigg.ri Siano Raffaele e Mauri Adolfo) – Ambito di Trasformazione AT7b 19

Osservazione n° 8 - prot. 10181 del 06/10/2023 – Geom. Cogliati Anselmo - Ambito di Trasformazione AT7a 22

Osservazione n° 9 - prot. 10210 del 07/10/2023 – Consonni Luigi 24

Osservazione n° 10 - prot. 10218 del 07/10/2023 – Geom. Viganò Vanni - ALEMAR 25

Osservazione n° 11 (FT) - prot. 10260 del 09/10/2023 – Primavera 95 srl 27

Osservazione n° 12 (FT) - prot. 10261 del 09/10/2023 – Geom. Cogliati Anselmo 28

Osservazione n° 13 (FT) - prot. 10486 del 13/10/2023 – AICOMONT srl 30

Osservazione n° 14 (FT) - prot. 10625 del 17/10/2023 – Cusenza Carmelo – Ambito di Trasformazione AT7.b 31

A.3) RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI **32**

B) OSSERVAZIONI DI ATS E ARPA PERVENUTE AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 13 L.R. 12/05. ..... **33**

B.1 – Osservazione ARPA – prot. n. 10213 del 07/10/2023 33

C) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AI PARERI PERVENUTI. 34

C.1) Parere della Provincia di Como sulla compatibilità con il PTCP - approvato con PROVVEDIMENTO N. 271 / 2023 del Dirigente del SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO.... 34

D) CORREZIONI, ADEGUAMENTI E INTEGRAZIONI RICHIESTI DALL'UFFICO TECNICO COMUNALE - NOTA PROT. 12740 IN DATA 11/12/2023.....39

Sintesi delle modifiche apportate.....40

E) SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERE PERVENUTI 42

PREMESSA

Questo documento costituisce l'elaborato delle proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT di Arosio avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 26 luglio 2023.

Nel documento sono inoltre riepilogati ed eventualmente controdedotte le osservazioni di ARPA e ATS pervenute ai sensi del comma 6 art. 13 l.r. 12/05.

Allo stesso tempo nel presente elaborato sono analizzati, con eventuale controdeduzione delle richieste di modifica o integrazione ivi contenute nel parere di compatibilità al PTCP pervenuto dalla Provincia di Como;

Infine sono indicate le modifiche apportate a seguito di segnalazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.

A.1) OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 26 luglio 2023 e successivo avviso di deposito presso la segreteria comunale dal 9 agosto al 7 settembre 2023 per la visione, sono pervenute **n° 14 osservazioni**, di cui 10 entro i termini (**data 7 ottobre 2023**) e **4 fuori termine**.

Esse sono di seguito elencate e numerate per ordine di presentazione al protocollo comunale.

Nel seguito sono proposte le controdeduzioni alle osservazioni, argomentando in merito alla possibilità/opportunità di un loro accoglimento (anche parziale) o non accoglimento.

Nel caso di accoglimento delle osservazioni, anche solo parziale, sono contestualmente descritte le modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata

OSSERVAZIONE N° 1 –PROT. 8977 DEL 06/09/2023 – ARCH. TALPO GABRIELE

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad alcuni contenuti normativi delle NTA del PDR.

In particolare:

1. **art. 17 NdA PDR – Accessi carrai**: l'osservazione afferma che la formulazione dell'articolo, prevedendo l'obbligo di arretramento del passo carraio di 4,5 m dalla carreggiata stradale, non consente la realizzazione di un intervento già oggetto di istanza di parere preventivo;
2. **art. 33 NdA PDR – Ambiti a media densità**: l'osservazione afferma che la richiesta di un Ve min pari al 60% non consente la realizzazione di un intervento già oggetto di richiesta di parere preventivo, per effetto delle limitazioni indotte dalla conformazione del lotto di intervento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si controdeduce per punti:

1. art. 17 NdA PdR – Accessi carrai

   L'art. 3 comma 1 punto 37) del Codice della Strada (D.Lgs. n.285/92) definisce il **passo carrabile** come "*accesso ad un'area laterale **idonea allo stazionamento di uno o più veicoli***".

   Allo stesso modo il Regolamento di attuazione del CdS (DPR n. 495/92) alla lett. b comma 2 art. 46 prevede che il passo carrabile "*deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia **idonea allo stazionamento dei veicoli***"; il comma 3 art. 46 del regolamento di attuazione prevede infine che" *Nel caso in cui, per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, **non sia possibile arretrare gli accessi,** possono essere autorizzati **sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande** che delimitano gli accessi. E' **consentito derogare** dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da **strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato**, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione*.

   L'art. 17 delle NdA del PdR riprende integralmente le norme di cui sopra, salva la specificazione che l'arretramento minimo del cancello debba essere di almeno 4,50 m (necessario cioè allo stazionamento di un veicolo in fase di ingresso.

   In sede di rilascio dei titoli edilizi, pertanto, sarà possibile verificare se le modalità di ingresso rispondono alla norma succitata o se sia possibile concedere le deroghe di cui alla normativa citata. Per tali motivi si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **accolta**.

2. art. 33 – Ambiti a media densità

   l'indice Ve min è definito come ... *la minima superficie a verde (S.v.) da garantire nei progetti di nuova edificazione, calcolata come dotazione % di Superficie a verde per **ogni mq. di superficie fondiaria non coperta dall'edificazione***. In altre parole esso è da calcolarsi come **% dell'area di pertinenza libera da edificazioni**. Esso pertanto è direttamente connesso all'indice di copertura del lotto (o comparto, nel caso di PA e PDC convenzionati) di intervento. Nelle zone a media densità l' IC è pari al 35%, fatti salvi indici esistenti superiori.

   Ne consegue che:

- laddove l'intervento di edificazione sia su aree libere o con indice di copertura inferiore al 35%, deve essere reperita una superficie a verde minimo pari al 60% del 65% dell'area (in quanto non copribile). In tali casi,

pertanto, deve essere reperita una superficie di ve min pari al 39% dell'area (60% x (100%-35%)) non copribile dall'edificazione;

- laddove l'intervento si riferisca ad un'area edificata con Ic esistente superiore, il Ve min dovrà essere pari al 60% dell'area non coperta dall'edificazione.
- Pertanto, considerando che il Ve min è riferito, di fatto, all'area effettivamente disponibile per la realizzazione di spazi verdi, non si rilevano effettivi impedimenti alla sua possibile applicazione. In tal senso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **accolta**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA** nel senso sopra espresso.

OSSERVAZIONE N° 2 – PROT. 9861 DEL 30/09/2023 – AVV. SANTA MARIA – CRIMA SRL

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

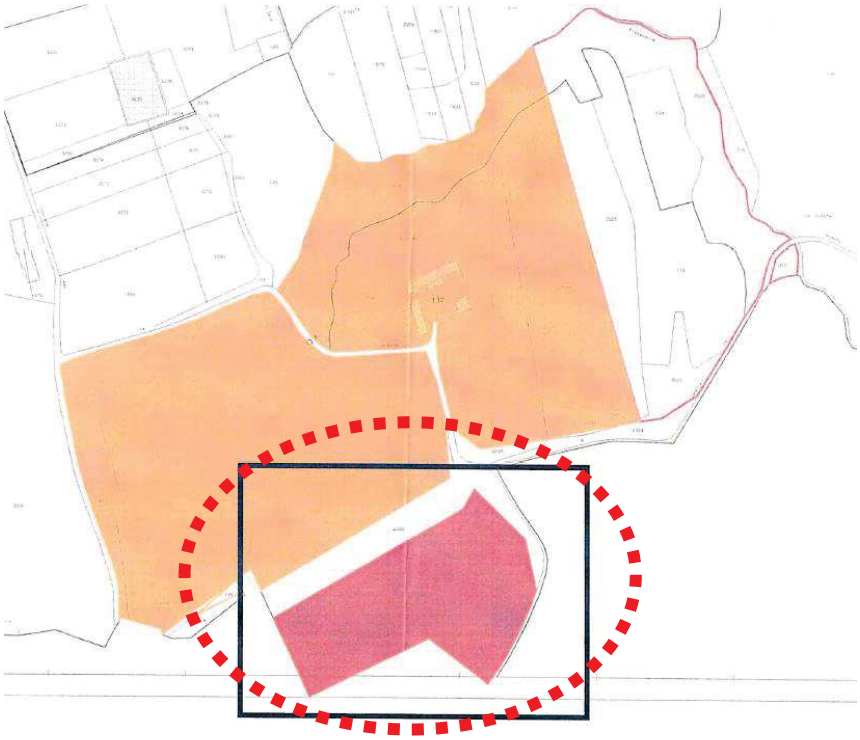
L'osservazione è riferita ad un'area (mapp. 2031 Fg. 9) ricompresa nel Parco Regionale della Valle del Lambro e classificata dal PTC del Parco come Sistema delle aree prevalentemente agricole (art. 11 PTC del Parco).

L'osservazione afferma che:

1. *tale area, con la Variante adottata, viene impropriamente inquadrata, non avendone le caratteristiche, in ambiti agricoli nonchè sottoposta al vincolo del Parco della valle del Lambro;*
2. *siffatta scelta non collima neppure con lo stato dei luoghi adiacenti* .... in quanto a confine con aree già urbanizzate in Comune di Giussano

L'osservazione richiama poi che l'Amministrazione Comunale non è tenuta all'adeguamento, in tema di riduzione di consumo di suolo, alle soglie di riduzione di cui all'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 potendo ancora operare in regime di bilancio ecologico del suolo ai sensi dell'art. 5 l.r. 31/14 (stante il mancato adeguamento del PTC della provincia di Como alla l.r. 31/14).

Sulla base di tali considerazioni e sostenendo, in via generale, una condizione di sovrabbondanza di tessuto agricolo sul territorio comunale nonchè una generica sovrabbondanza di aree a destinazione pubblica richieste dalla variante rispetto a quanto indicato dal DM 1444/68, l'**osservazione chiede** che la **destinazione funzionale** dell'area oggetto di osservazione sia modificata ***da agricolo ad ambito per attività produttive industriali – artigianali o attività produttive commerciali.***



stralcio grafico dell'osservazione - individuazione cartografica dell'area oggetto di osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

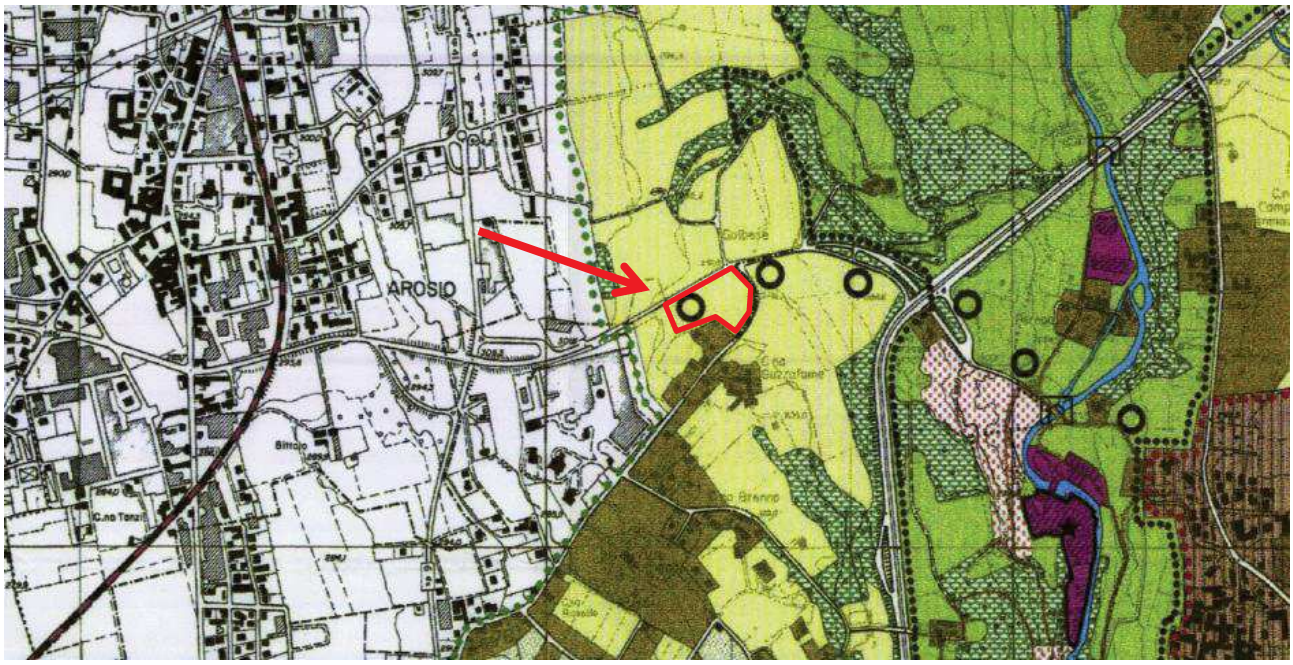
In via principale l'osservazione sembra sostenere che sia la Variante adottata ad inserire "*impropriamente*" l'area nel Parco regionale della valle del Lambro e, altrettanto "*impropriamente*", tra le aree agricole.

Sul punto si segnala che l'area è inserita nel Parco Regionale della Valle del Lambro a seguito della sua istituzione con legge regionale n. 82 del 16 settembre 1983 (poi ulteriormente ampliato con l.r. n. 1 del 1996) e disciplinata dal PTC

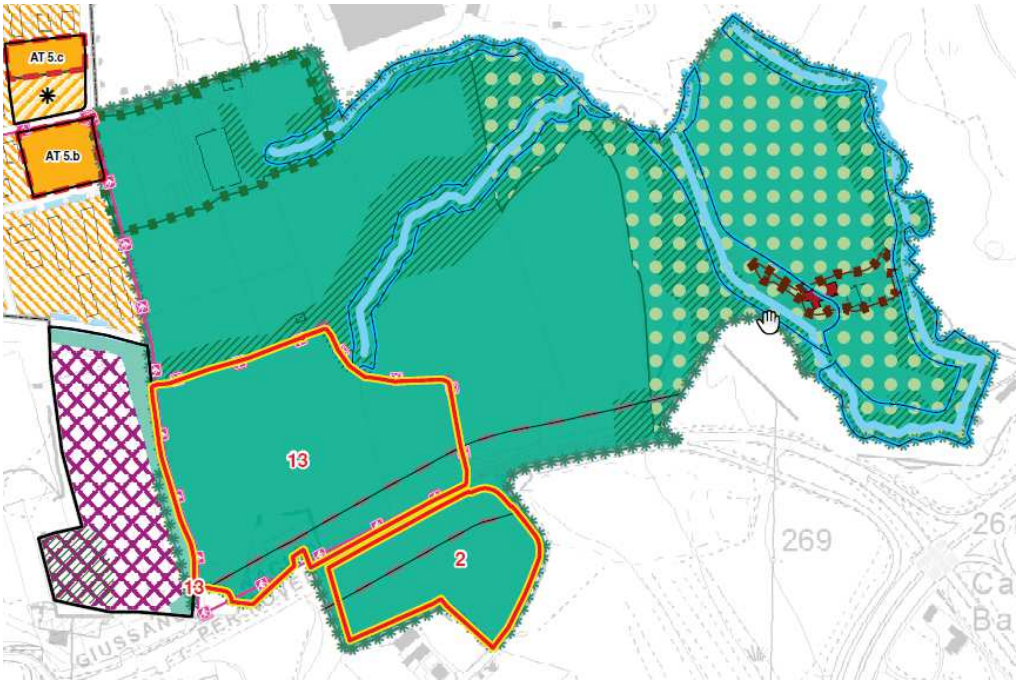
del Parco Regionale della valle del Lambro (approvato con D.G.R. n° VII/601 del 28 Luglio 2000 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia il 22 Agosto 2000 1° supplemento straordinario al n° 34).

A prescindere dalle valutazioni relative al Consumo di suolo sotteso, ne deriva quindi l'impossibilità per la Variante Generale di classificare le aree oggetto di osservazione come edificabili (per qualunque funzione, ivi comprese quelle produttive o commerciali richieste dall'osservazione).

Per questi motivi si ritiene che l'osservazione **NON** possa essere **ACCOLTA.**



stralcio tavola B del PTC del Parco Regionale Valle del Lambro – individuazione area oggetto di osservazione



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

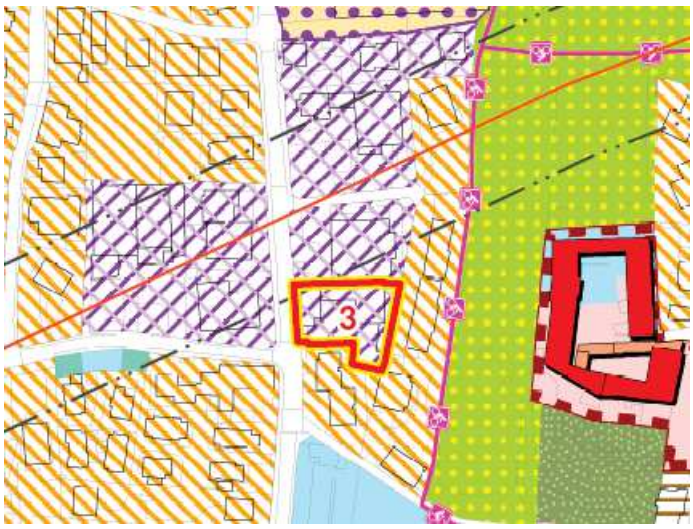
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** possa essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 3 - PROT. 10061 DEL 04/10/2023 – ING. LUCIANO MARELLI

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà classificata dalla Variante come ***Ambiti produttivi esistenti in relazione con i tessuti residenziali esistenti*** normato dall'**art. 40 delle NdA del PdR**.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione argomenta in merito al fatto che questi ambiti produttivi di relazione con i tessuti residenziali , diversamente dagli Ambiti produttivi esistenti di cui all'art. 39 delle NdA del PdR 39) ***sono di fatto "zone miste"*** *con diffusa compresenza di attività produttive e di residenza e che l'evoluzione di utilizzo degli immobili in questi ambiti potrebbe tendere alla riduzione della presenza di attività produttive ed all'incremento delle residenze.*

Pertanto sembra *eccessivamente vincolante limitare il numero delle unità immobiliari ad uso residenziale a quello delle unità ad uso produttivo ed ancor più vincolante subordinare la realizzazione di nuove residenze alla stipula di vincolo di pertinenzialità a preesistenti unità produttive.*

Peraltro .... *il numero delle attività produttive potrebbe ridursi anche a seguito dell'accorpamento di due o più laboratori. In questo caso i proprietari si vedrebbero costretti al cambio della destinazione d'uso delle unità immobiliari residenziali precedentemente pertinenzializzate ad attività produttive poi dismesse*.

In base queste considerazioni l'osservazione ..... *ritiene di più semplice e libera gestione limitare la presenza residenziale in questi ambiti ad una quota della superficie lorda esistente o realizzabile (indicativamente 1/3).*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La Variante generale al PGT, per queste zone caratterizzate dalla presenza di un tessuto produttivo limitrofo o frammisto ai tessuti residenziali, ripropone una lettura territoriale simile a quella del PGT vigente, pur con diversi elementi di flessibilità funzionale e di utilizzo introdotte rispetto alla disciplina previgente. Considerando questi caratteri si ritiene che l'incremento di pesi insediativi residenziali oltre quelli già individuati possa generare ulteriori criticità di rapporto tra le attività manifatturiere e le attività residenziali. Si ritiene quindi di poter riconfermare l'impostazione della variante sul tema ritenendo quindi che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

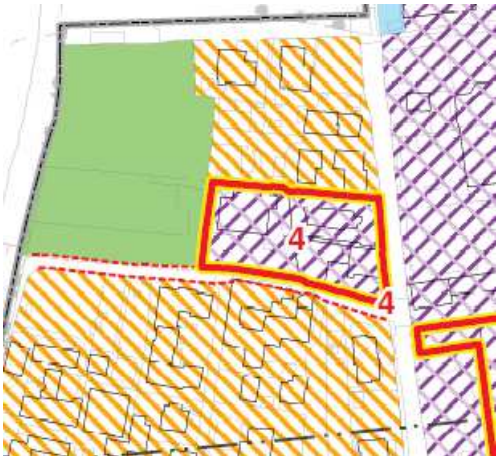
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** possa essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 4 - PROT. 10062 DEL 04/10/2023 – GEOM. CARRUS MATTIA - RICCOBENEO

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un comparto parzialmente di proprietà dell'osservante, classificato come ***Ambiti produttivi esistenti in relazione con i tessuti residenziali esistenti*** normato dall'**art. 40 delle NdA del PdR**.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

Partendo dalla descrizione del comparto, già interessato dalla presenza di residenza oltre a laboratori e depositi, l'osservazione chiede che *per questo lotto inserito all'interno di altre zone residenziali a media densità venga presa in considerazione la possibilità di cambio d'uso residenziale, almeno dei depositi presenti al primo piano*.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Premesso che l'osservazione sembra presentata per tutto il comparto anche se la proprietà dell'osservante è relativa solo ad alcune porzioni, sul punto si richiama integralmente la proposta di controdeduzione di cui alla precedente osservazione 3. Si ritiene quindi di poter riconfermare l'impostazione della variante sul tema ritenendo quindi che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

Si evidenzia comunque che la normativa proposta dalla variante (art. 40 NdA PdR) consente maggiori possibilità di intervento rispetto a quanto previsto dalla norma previgente, anche con nuove possibilità, pur limitate, di cambi di destinazione funzionale e frazionamenti per uso autonomo di specifiche porzioni residenziali, uffici o porzioni produttive preesistenti.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

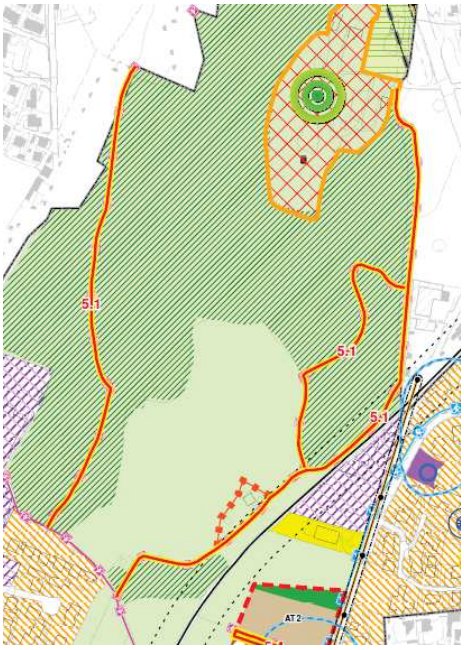
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 5 - PROT. 10101 DEL 04/10/2023 – CARLO IGNAZIO PEREGO DI CREMNAGO

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

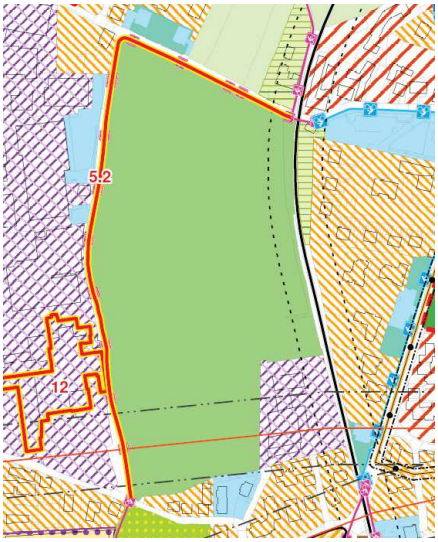
L'osservazione si riferisce ad un insieme plurimo di argomenti, di seguito riepilogati:

1. con riferimento all'area di proprietà localizzata nel settore nord/ovest del Comune, ad ovest della ferrovia, richiamando che a margine della proprietà è previsto un percorso ciclabile in area agricola senza presenza di viabilità interpoderale, già previsto dal PGT vigente, chiede ... *che con riguardo alla sopraindicata area di proprietà venga* ***eliminato il succitato e illegittimo vincolo preordinato all'esproprio*** *reiterato nella variante al PGT*.



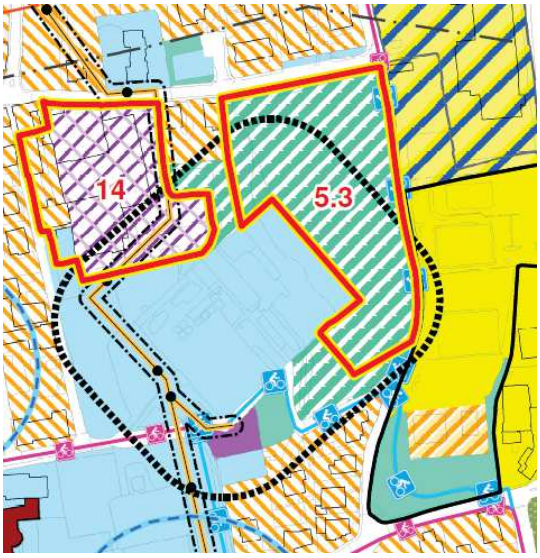
stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione (previsione ciclopedonale) sulla Tavola C.1.0 del PdR

2. con riferimento all'area di proprietà localizzata nel settore nord/ovest del Comune, tra la ferrovia e via Matteotti, richiamando che a margine della proprietà (lungo via Corridoni e lungo via Matteotti) è previsto un percorso ciclopedonale già previsto dal PGT vigente, chiede ... *che con riguardo alla sopraindicata area di proprietà, in mancanza della classificazione del sedime delle aree destinate a pista ciclopedonale a "aree di generazione",* ***venga eliminato il succitato e illegittimo vincolo di percorso ciclopedonale*** *preordinato all'esproprio reiterato nella variante al PGT*.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione (previsione ciclopedonale) sulla Tavola C.1.0 del PdR

3. con riferimento all'area di proprietà localizzata nei pressi del cimitero, richiamando che tali aree sono classificate dalla Variante come "V3 – Verde pubblico di progetto" oltre che in parte in fascia di rispetto cimiteriale, ritiene che l'indice perequativo previsto dall'art. 8.1 delle NdA del Piano dei Servizi per le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale (0,01 mq/mq) non sia congruo rispetto al valore attribuito alle altre "aree di generazione" della Variante . Oltremodo ritiene che la destinazione pubblica (già prevista dal PGT vigente) costituisca una illegittima reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio. Per tali motivi l'osservazione chiede che *con riguardo alla sopraindicata area di proprietà, venga* ***rielaborato il valore del diritto edificatorio*** *attribuito alle aree ricadenti* ***all'interno della fascia di rispetto cimiteriale***.



stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

4. con riferimento all'area di proprietà inserita nell'Ambito di Trasformazione AT 2 chiede che:
   - sia **inserita nel perimetro dell'AT2** anche la **strada presente a sud**, della stessa proprietà;
   - sia **eliminata la previsione di pista ciclopedonale** presente a sud dell'ambito, in corrispondenza della stessa strada, considerando che risulterebbe **a fondo cieco.**

stralcio grafico dell'individuazione dell'osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nel seguito la proposta di controdeduzione è articolata per punti corrispondenti a quelli del riepilogo dell'osservazione.

1. l'**indicazione grafica della Variante** delle nuove direttrici di ciclopedonalità ha natura adimensionale (lineare) e **non consente di individuare un preciso sedime** da assoggettare al **vincolo preordinato all'esproprio** citato dall'osservante. Di tale condizione ne dà atto indirettamente la stessa norma della Variante adottata, che all'**art 14.2 delle NdA del PdS** recita:

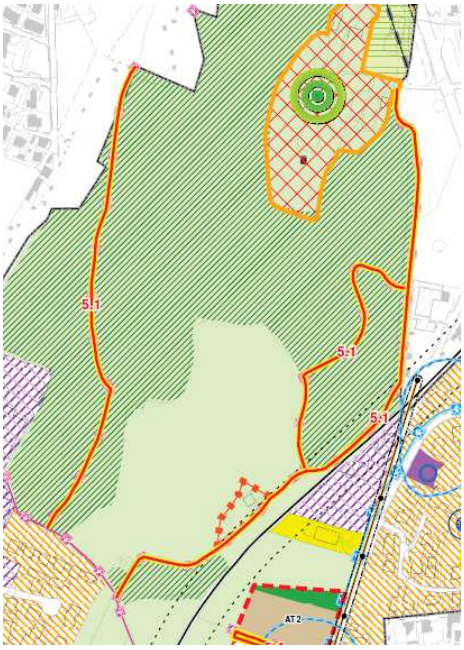
   Il tracciato delle piste ciclabili di progetto riportato negli elaborati del Piano dei Servizi ***non costituisce vincolo preordinato all'esproprio*** *e può subire modifiche durante l'avanzamento delle fasi progettuali senza che ciò costituisca Variante al Piano dei Servizi o al PGT in genere.*

   Stante tale natura *e pur in assenza di Variante al PGT,* ***l'atto di approvazione del progetto*** *di fattibilità tecnico economica o del progetto definitivo, secondo le modalità previste dalla normativa vigente,* ***dichiarerà la pubblica utilità dell'opera e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio nelle forme previste dal DPR 327/01*** *e relative disposizioni normative connesse.*

   Quanto sopra vale a precisare che l'indicazione grafica della variante, proprio per la sua natura adimensionale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio, anche per la necessità di meglio definire, in sede progettuale, l'effettiva conformazione, l'effettiva collocazione e l'effettivo sedime interessati dalle opere da eseguire.

   In tal senso, quindi, **non si concorda con quanto affermato dall'osservazione in merito alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio**.

   Tuttavia, date le particolari condizioni di contesto e la condivisione di parte delle argomentazioni proposte (in merito all'**assenza**, in parte, **di percorsi interpoderali in presenza delle previsioni adottate**) si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**, stralciando dalle tavole di PGT le indicazioni di percorsi ciclopedonali oggetto di osservazione.

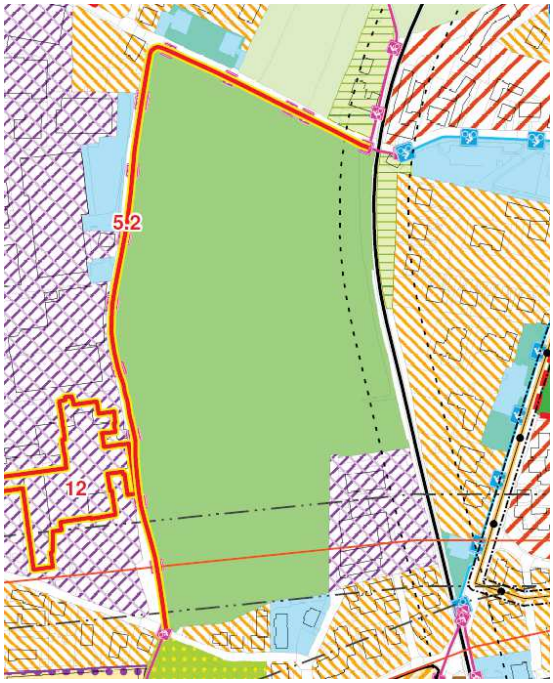


2. con riferimento alla previsione di direttrice ciclopedonale lungo le vie Matteotti e Corridoni, richiamando quanto sopra argomentato si ribadisce che **tale previsione non costituisce vincolo preordinato all'esproprio** come esplicitato dall'art. 14.2 delle NdA del PdS già sopra richiamato.

   Peraltro, in questo caso, il successivo progetto di opera pubblica potrebbe anche collocare la direttrice ciclopedonale sul sedime viario esistente o, in alternativa, sulle aree agricole di proprietà dell'osservante.

   In questo senso assume significato la formulazione dell'art. 14.2 delle NdA del Pds in merito alla possibilità di modifica, in sede esecutiva, della localizzazione del tracciato.

Peraltro, a differenza del caso precedente (punto 5.1), la direttrice ciclabile in questione svolge una effettiva funzione di collegamento tra porzioni urbane consolidate lungo tratti di viabilità esistenti.



Per i motivi su esposti si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

3. con riferimento all'**area** di proprietà **posta all'interno della fascia di rispetto del Cimitero**, classificata dalla Variante come "V3 – Verde pubblico di progetto", si evidenzia che essa è soggetta al vincolo di inedificabilità disposto dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 nella versione riformulata dalla legge 166/2002. Tale norma ha carattere sovraordinato rispetto alla disciplina del PGT, in quanto operante "ope legis".

   Alla luce di questa peculiare condizione deve essere letto il valore molto contenuto dell'indice perequativo generato dall'area, di fatto pari all'entità dell'edificabilità per la residenza agricola (0,03 mc/mq) ma utilizzabile (previo decollo e atterraggio) per la realizzazione di edifici urbani (residenziali e funzioni compatibili). Ne deriva che la Variante riconosce comunque un incremento di valore dell'area rispetto alla sua natura inedificabile.

   Ritenendo pertanto valido l'approccio della variante su tale area ma considerando comunque il valore "strategico" per il Comune di poter acquisire le aree di rispetto cimiteriale poste in ambito urbano, stante l'opportunità di attrezzarle a parco pubblico come da previsione del Piano dei Servizi, si ritiene che l'indice perequativo possa essere innalzato a **0,02 mq/mq**. Con ciò **ACCOGLIENDO**, almeno **PARZIALMENTE**, quanto richiesto dall'osservazione.

4. con riferimento alle richieste formulate in merito all'**Ambito di Trasformazione AT 2** (inserimento della strada presente a sud ed eliminazione della previsione di pista ciclopedonale ivi prevista) e preso atto dello stato dei luoghi, si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**. L'osservazione determina un incremento di superficie territoriale di 581 mq (su superficie urbanizzata). Essa quindi non determina incremento del Consumo di Suolo. In base all'indice totale dell'AT2 (0,24 mq/mq) ne deriva un incremento della Sl realizzabile pari a 139 mq, con una **capacità insediativa aggiuntiva pari a circa 3 abitanti teorici**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

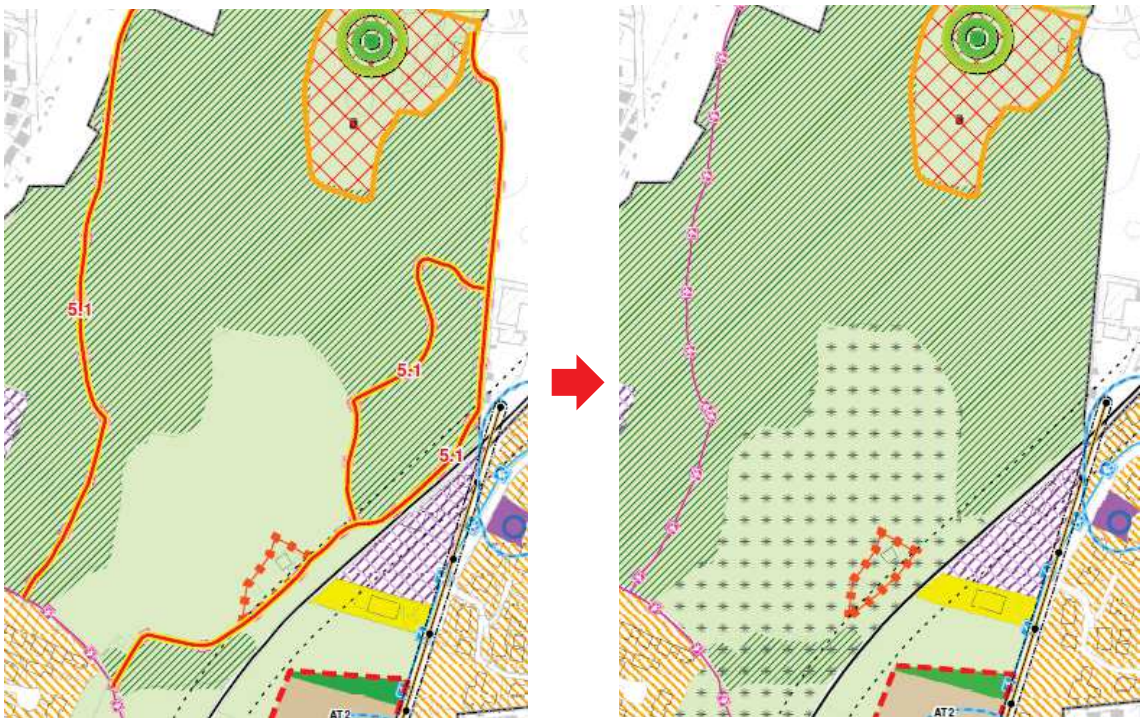
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA nel senso sopra espresso e precisamente:**

1. eliminazione delle previsioni di pista ciclabile nel settore nord/ovest - **ACCOLTA**;

2. eliminazione dell'indicazione di pista ciclopedonale lungo via Matteotti e via Corridoni o sua classificazione come area di "generazione" – **NON ACCOLTA**;
3. innalzamento dell'indice perequativo di cui all'art. 8.1 delle Nda del PdS dell'area **Vp 3** all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, con valore congruo a quello delle altre aree di "generazione" – **PARZIALMENTE ACCOLTA** (id= 0,02 mq/mq);
4. inclusione nel perimetro dell'AT2 della strada presente a sud ed eliminazione della corrispondente previsione di direttrice ciclopedonale - **ACCOLTA**

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica delle tavole del PGT eliminando la previsione di pista ciclopedonale nel settore nord/ovest del territorio comunale.



Confronto tavola C.1.0 adottata e modificata a seguito di controdeduzione

Modifica dell'art. 8.1 delle NdA del PdS nel seguente modo.

....omissis....

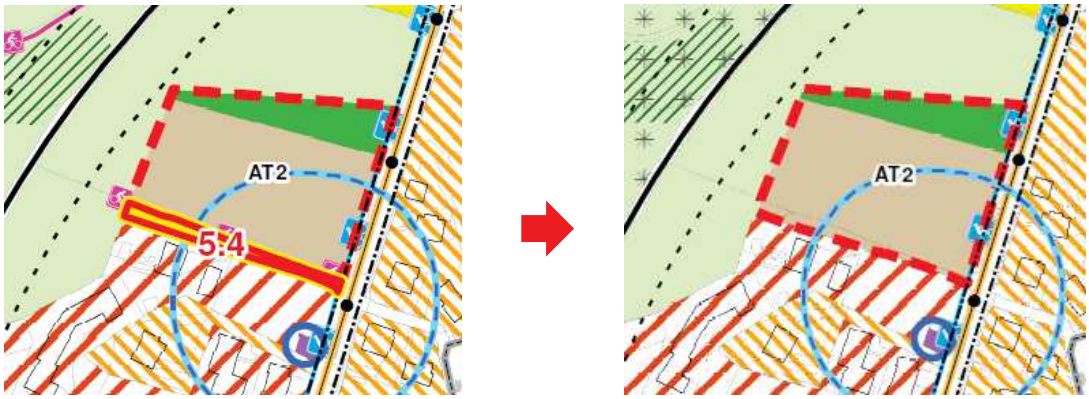
*Ai fini di quanto sopra alle aree destinate a **servizi di progetto da acquisire al patrimonio comunale** sono attribuiti i seguenti diritti edificatori:*

.... omissis....

*- servizio di progetto **Vp3** – Aree verdi circostanti il Cimitero: ~~**0,01**~~ **0,02** **mq/mq** per le aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale; **0,10 mq/mq** per le aree poste all'esterno della fascia di rispetto cimiteriale;*

.... omissis....

Modifica delle tavole del PGT e della scheda dell'AT2 con rettifica del perimetro dell'Ambito AT2 e cancellazione della pista ciclabile a sud dell'ambito, con conseguente modifica dei valori e delle immagini presenti nella Scheda dell'ambito di Trasformazione AT2.



Confronto tavola C.1.0 adottata e modificata a seguito di controdeduzione

Integrazione della capacità insediativa (+ 3 abitanti teorici) di Piano al capitolo 8 della relazione del quadro progettuale del Documento di Piano.

OSSERVAZIONE N° 6 - PROT. 10158 DEL 06/10/2023 – RHO ENRICO ARMANDO

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad immobili di proprietà collocati all'interno di un ambito classificato come ***Ambiti produttivi esistenti in relazione con i tessuti residenziali esistenti*** normato dall'**art. 40 delle NdA del PdR.**

L'osservazione evidenzia che gli immobili in oggetto *si trovano in un forte stato di degrado e con non poche difficoltà in caso di intervento edilizio per l'adeguamento alle normative vigenti al fine di ottenere l'agibilità stessa degli stessi in caso di interventi futuri, ed è intenzione della proprietà di poter attuare un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* ... con contestuale cambio di destinazione d'uso verso "**insediamenti privati di interesse generale di cui all'art. 8 lett. m)**" e nello specifico verso un centro sportivo con annessa attività di **"somministrazione alimenti e bevande di cui all'art. 8 lett. e)"**.

In relazione a queste intenzioni della proprietà l'**osservazione chiede:**

1. che all'**art. 40** delle NdA del PdR sia previsto che nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione si possa effettuare il cambio di destinazione d'uso verso gli **"insediamenti privati di interesse generale di cui all'art.8 lett. m)"** e verso attività di **"somministrazione alimenti e bevande di cui all'art. 8 lett. e)"** delle NdA del PdR;
2. che nello stesso articolo sia ammessa un'altezza sotto trave di 10 metri nel caso di impianti sportivi;

3. che all'art. 12.1 delle NdA del PdS nel caso di strutture adibite a centro sportivo (campi coperti, padel, picklebal e beach volley) sia prevista una dotazione di aree a parcheggio pubblico (per attività sportiva senza presenza di pubblico) pari a **1 posto auto ogni 300 mq di SL**.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nel seguito la proposta di controdeduzione è articolata per punti corrispondenti a quelli del riepilogo dell'osservazione.

1. quanto richiesto dall'osservazione in merito alle **destinazioni insediabili con cambio d'uso** (insediamenti privati di interesse generale e somministrazione alimenti e bevande) è già ammesso dall'art. 40 delle NdA del PdR. Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande:
   - non sono previste limitazioni per attività di somministrazione sino a 300 mq di SL;
   - sopra i 300 mq di SL esse devono essere contenute entro il 50% della SL esistente e comunque con il limite massimo di insediamento di 600 mq.

   Sul punto si ritiene che quanto previsto dalla variante sia già sufficiente alla realizzazione di un campo sportivo con annessi servizi di somministrazione alimenti e bevande (bar, ristorante, ecc...). Tale impostazione sembra poter essere riconfermata anche in sede di approvazione finale della variante e pertanto si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

2. relativamente all'altezza massima realizzabile (richiesta di 10 m sottotrave) si evidenzia:
   - che per i campi di attività al coperto dei centri sportivi l'**altezza interna richiesta** dalle varie attività sportive è **solitamente pari a 8 metri**, ad eccezione del tennis (9,50 metri in mezzeria e 7,50 metri ai lati);
   - che l'altezza massima dell'edificio deriva dalla definizione unica di ***Altezza del fronte*** **di cui al Regolamento Edilizio Tipo** approvato dalla Regione Lombardia (DGR 695 del 24 ottobre 2018), riferita all'**intradosso dell'ultimo solaio in caso di copertura inclinata** e alla **sommità dell'elemento di coronamento nel caso di copertura piana**;
   - che l'**altezza massima stabilita dall'art. 40 (9 m) consentirebbe già di realizzare edifici rispondenti** ai criteri sopra indicati, **forse ad eccezione di strutture con copertura piana** (il cui ingombro di copertura potrebbe occupare circa 2,5 m comprensivi del coronamento esterno);

   Stante queste condizioni e considerando la necessità che negli ambiti produttivi di relazione con gli insediamenti residenziali l'altezza massima ammessa non diventi soverchiante rispetto all'intorno, si ritiene di poter proporre, in **PARZIALE ACCOGLIMENTO** di quanto richiesto, l'integrazione dell'art. 40 prevedendo la **possibilità di un'altezza di 10 m** (comunque da misurarsi secondo le modalità contemplate dalle **Definizioni Uniche regionali) nel caso di impianti sportivi**.

3. si ritiene che la richiesta di una dotazione di aree a parcheggio pubblico (per attività sportiva senza presenza di pubblico) pari a 1 posto auto ogni 300 mq di SL non sia condivisibile in quanto rischierebbe di sotto dotare l'impianto rispetto alla reale domanda di sosta, come ad esempio nel caso di sport di squadra. A titolo di esempio si consideri che in un campo da pallavolo al coperto (dimensioni minime della sala da gioco 24 x 15 m) potrebbero giocare 12 utenti contemporaneamente (senza contare arbitri e riserve), con una domanda potenziale pari a 12 posti auto (fabbisogno di circa 300 mq di parcheggio generati da circa 360 mq di SL della sala da gioco per pallavolo, con una generazione rispetto alla SL pari a circa l'83%). E' pur vero che la SL dell'impianto sarà maggiore, in quanto comprensiva di spogliatoi e servizi vari. Considerando la superficie degli spazi accessori pari a quella della sala da gioco ne risulterebbe comunque una dotazione necessaria pari a circa il 40-45% della SL. **Pertanto è evidente che la dotazione di posti auto pubblici non può essere quella richiesta dall'osservazione**. L'osservazione, tuttavia, ha posto in evidenza come l'art. 8.2 del Piano dei servizi non normi specificamente la dotazione di posti auto pubblici per le attività private di interesse generale e che in assenza di tale indicazione dovrebbe applicarsi la dotazione prevista in generale per le attività terziarie (sostanzialmente pari al 50% della SL). Si ritiene pertanto che **nello spirito di un PARZIALE ACCOGLIMENTO** di quanto richiesto possa essere specificato nella normativa del Piano dei Servizi la dotazione di posti auto richiesti per i servizi generali di interesse privato. Tale dotazione, però, deve tener conto dell'estrema varietà

di attività insediabili in questa categoria funzionale . Pertanto si ritiene che possa essere proposta, in parziale accoglimento dell'osservazione, una dotazione minima di posti auto pubblici pari al **40% della SL salva la verifica dell'eventuale maggiore domanda di sosta generata** (in termini di utenti potenziali) dall'effettiva attività da insediare, previa **predisposizione di apposito studio di impatto della sosta da redigersi secondo le identiche modalità già previste dall'art 45.3.1** del PdR per le attività commerciali.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA** nel senso sopra espresso e in particolare:

1. in merito alle **destinazioni insediabili con cambio d'uso** (insediamenti privati di interesse generale e somministrazione alimenti e bevande), **NON ACCOLTA** in quanto fattispecie **già ammessa** dall'art. 40 delle NdA del PdR, **secondo i limiti ivi indicati**;
2. in merito all'altezza ammessa negli ambiti di cui all'**art. 40**, **PARZIALMENTE ACCOLTA** prevedendo un'altezza massima ammessa di **10 m** nel caso di realizzazione di impianti sportivi;
3. in merito alla dotazione di parcheggi pubblici, **PARZIALMENTE ACCOLTA** prevedendo per i servizi generali di interesse privato, all'art. ..., una **dotazione minima di parcheggi pubblici per** pari al **40% della SL e comunque non inferiore alla domanda potenziale** di sosta generata dal numero di utenti potenziali contemporanei.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica dell'art. 40 delle NdA del PdR, inserendo la seguente specificazione:

- *altezza massima degli edifici* — *H max = 9,00 m (10,00 m nel caso di insediamento di impianti sportivi)*

Modifica dell'art. 12.1 delle NdA del PdS, inserendo la seguente specificazione:

insediamenti privati di interesse generale: minimo 40% della SL, fatto comunque salva la verifica di eventuali domande di sosta superiori da valutarsi secondo quanto previsto dall'art. 45.3.1 - Compatibilità viabilistica, delle NdA del PdR.

OSSERVAZIONE N° 7 - PROT. 10181 DEL 06/10/2023 – AVV. SANTAMARIA (SIGG.RI SIANO RAFFAELE E MAURI ADOLFO) – AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7B

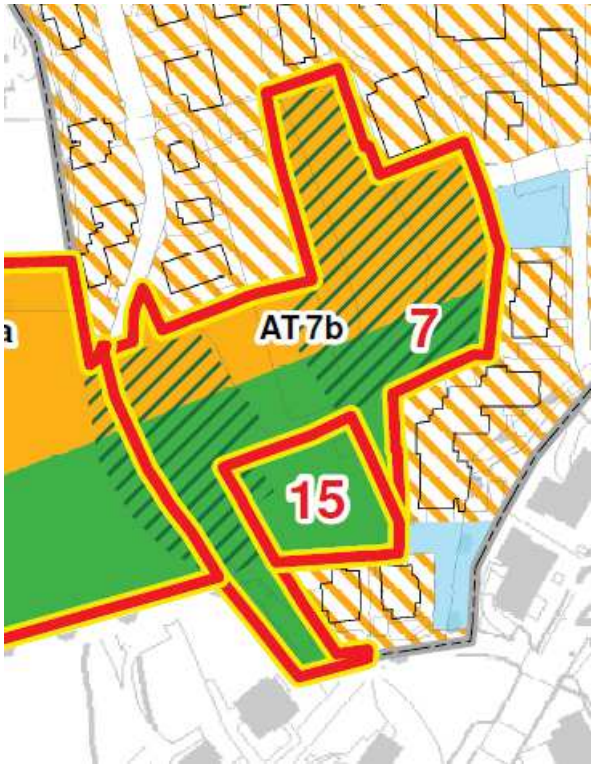
RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Si evidenzia che a l'avvocato Bruno Santamaria, che ha formulato l'osservazione, ha specificato con apposita comunicazione via PEC che l'osservazione è stata presentata per nome e per conto dei soli signori Siano Raffaele e Mauri Adolfo, proprietari di una parte delle aree ricomprese nell'AT7b

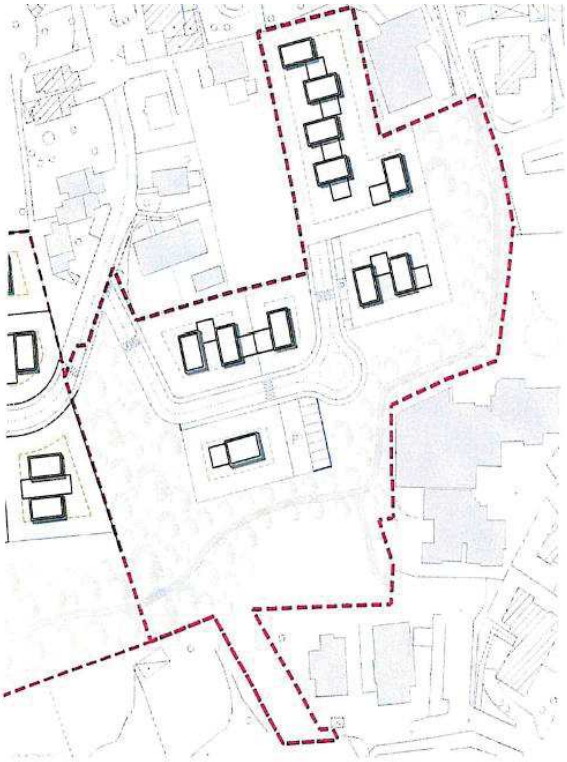
Con riferimento all'Ambito di Trasformazione AT 7.b, a valle di una serie di argomentazioni, l'osservazione chiede:

1. *di rivedere la capacità edificatoria con un aumento di SL almeno del 10-15% rispetto alla riduzione del 25%, con un conseguente incremento volumetrico scaturente da premialità a seconda della tipologia di edificazione, quantificabili almeno nel 10% (per ipotesi, una premialità del 10% nel caso in cui si realizzassero villette a schiera)*;
2. *concedere la possibilità di realizzare n. 3 piani fuori terra;*
3. *rivalutare e procedere con la ricomposizione distributiva delle aree da urbanizzare* .... omissis... *a causa della conformazione morfologica del terreno (importanti dislivelli)*...omissis...;
4. *avallare una diversa distribuzione delle aree verdi e dei lotti sui quali realizzare gli edifici residenziali*, come da planimetria allegata.

L'osservazione conclude argomentando che l'accoglimento di tali richieste non comporterebbe incremento di consumo di suolo in quanto ....omissis... *si tratterebbe solo di aumentare la volumetria e non di impermeabilizzare ulteriore terreno rispetto a quanto previsto*.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR



ipotesi planivolumetrica allegata all'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nel seguito la proposta di controdeduzione è articolata per punti corrispondenti a quelli del riepilogo dell'osservazione.

1. non è chiaro se la richiesta di incremento degli indici insediativi (+10-15%) sia riferito al valore assoluto dell'indice proposto dalla variante oppure se riferito alla riduzione citata dall'osservazione (25%). Allo stesso modo non è chiaro se oltre a tale incremento debba essere ammesso un ulteriore incremento premiale riferito a specifiche tipologie da realizzare (ad esempio villette a schiera). Tuttavia è evidente che un progressivo incremento degli indici renderebbe inverosimile la possibilità di realizzare tipologie edilizie a bassa densità (villette a schiera) in luogo di tipologie di maggior densità.

   A prescindere dalla formulazione poco chiara dell'osservazione, resta evidente lo spirito generale dell'osservazione, che chiede di incrementare gli indici edificatori previsti dalla Variante per l'Ambito AT7.b (ITP 0,15 mq/mq e Id=0,015 mq/mq).

   A seguito di specifiche valutazioni di merito condotte a seguito della presentazione dell'osservazione, si ritiene di poter **ACCOGLIERE** (si crede **PARZIALMENTE**) la richiesta di fondo, **incrementando del 10% l'indice edificatorio proprio dell'Ambito**, portandolo **da 0,15 mq/mq a 0,165 mq/mq** di SL. Al fine di non generare densità edilizie troppo elevate, si ritiene di poter lasciare inalterato l'indice derivato Id= 0,015 mq/mq già previsto dalla variante;

2. stante l'incremento di capacità edificatoria consesso si ritiene possibile **ACCOGLIERE** la richiesta di incremento dell'altezza a **3 piani;**

3. pur se non formulata in modo chiaro l'osservazione relativa alla "ridistribuzione delle aree da urbanizzare" viene qui intesa come possibilità di procedere con una dislocazione della superficie fondiaria (e conseguentemente delle aree verdi) in modo diverso rispetto a quanto rappresentato dalla tavola ... del DdP e dalla scheda dell'ambito di Trasformazione.

   Sul punto occorre richiamare che già nella scheda dell'Ambito di Trasformazione AT 7.b è espressamente indicato che la conformazione delle **aree a verde pubblico (e conseguentemente delle superfici fondiarie)** ..... *sarà individuata nel dettaglio in sede di attuazione assumendo a riferimento lo* ***schema progettuale generale*** *indicato dalla presente scheda, che resta comunque* ***indicativo e non conformativo*** *fatta salva la superficie minima da reperire qui indicata*.

   Pur considerando che il passaggio sopra citato della scheda dell'AT rende evidente la possibilità di individuare una diversa conformazione delle superfici "edificabili" e delle aree verdi, per maggior chiarezza si ritiene di poter procedere, in **ACCOGLIMENTO** dell'osservazione, alla **specificazione che *la dislocazione delle superfici urbanizzabili e delle superfici a verde individuate dalla Scheda nonchè dalla Tavola DP 3.3 del DdP sono indicative e resta possibile una loro diversa dislocazione da individuarsi in sede attuativa***, fermo restando quanto già previsto dalla scheda in merito alle aree verdi di connessione ecologica che .... ***dovranno comunque dare luogo ad un sistema continuo con quelle del limitrofo AT 7.b, a separazione del tessuto urbanizzato di Carugo. Non è ammesso, nel computo delle aree a verdi da cedere, il reperimento di aree isolate e comunque con superficie inferiore a 2.500 mq***.

Nel senso sopra espresso si ritiene di poter proporre l'**ACCOGLIMENTO PARZIALE** dell'osservazione.

Si evidenzia comunque, in quanto correlata a questa osservazione, che il parere di compatibilità al PTCP reso dalla Provincia di Como e trattato nel successivo paragrafo C) pone il tema della salvaguardia dei boschi del PIF della Provincia di Como. Si rimanda pertanto alla controdeduzione al parere provinciale sull'argomento, per la piena comprensione delle modifiche apportate.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA** nel senso sopra indicato e precisamente:

1. **ACCOLTA PARZIALMENTE** rispetto all'incremento dell'indice di edificabilità, elevato del 10% relativamente all'ITp (che passa da 0,15 mq/mq a 0,165 mq/mq);

2. **ACCOLTA** rispetto all'incremento dell'altezza a 3 piani;
3. **ACCOLTA** rispetto alla possibilità di poter diversamente collocare le aree edificabili e le aree a verde rispetto a quanto indicato dallo schema grafico della tavola A.3.3 del DdP e a quello della scheda dell'AT 7.b.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica dell'indice ITp nella scheda dell'ambito AT 7.b (da 0,15 mq/mq a 0,165 mq/mq);

Modifica dell'altezza ammessa (da 2 a 3 piani);

Specificazione, nella scheda dell'AT7.b, della possibilità di dislocare diversamente le superficie edificabili e le superfici a verde rispetto a quanto indicato dallo schema grafico del DdP, nel seguente modo:

~~*Le aree a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale. La loro conformazione sarà individuata nel dettaglio in sede di attuazione assumendo a riferimento lo schema progettuale generale indicato dalla presente scheda, che resta comunque indicativo e non conformativo fatta salva la superficie minima da reperire qui indicata. Tali aree a verde di connessione ecologica*~~ *La dislocazione delle superfici urbanizzabili e delle superfici a verde individuate dalla presente scheda nonchè dalla Tavola DP 3.3 del DdP sono indicative e resta possibile una loro diversa dislocazione e conformazione da individuarsi in sede attuativa, fatta salva la superficie minima di aree a verde pubblico da reperire indicata dalla presente scheda e fermo restando che le aree verdi dovranno comunque dare luogo ad un sistema continuo con quelle del limitrofo AT 7.b, a separazione del tessuto urbanizzato di Carugo. Non è ammesso, nel computo delle aree a verdi da cedere, il reperimento di aree isolate e comunque con superficie inferiore a 2.500 mq.*

OSSERVAZIONE N° 8 - PROT. 10181 DEL 06/10/2023 – GEOM. COGLIATI ANSELMO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7A

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento all'Ambito di Trasformazione AT 7.a l'osservazione avanza richieste per alcuni aspetti simili (o identici) a quelli della precedente osservazione 7.

In particolare chiede:

1. *la revisione dei parametri edificatori con aumento rispetto a quanto previsto dalla variante del 10-15% rispetto all'attuale riduzione pari al 25% scaturito da una premialità legata alla tipologia di edificazione del comparto (ville monofamiliari o a schiera)*;
2. *l'eliminazione della fascia arborea di mitigazione sul confine nord, priva di una significativa valenza e quale ulteriore elemento vincolante all'edificazione delle aree;*
3. *l'acquisizione della nuova perimetrazione dei PIF, così come indicata nella relazione di regione Lombardia, con la conseguente conferma della totale assenza di aree boscate nel sub-ambito AT7A;*
4. *la trasformazione di parte del verde pubblico (incidenza del 52%) a verde privato ... mantenendo così di fatto il dimensionamento previsto relativo al consumo di suolo.*

individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

ipotesi planivolumetrica allegata all'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nel seguito la proposta di controdeduzione è articolata per punti corrispondenti a quelli del riepilogo dell'osservazione.

1. l'osservazione, formulata in modo più chiaro rispetto all'osservazione precedente (AT 7.b) sul tema dell'incremento dei parametri edificatori, chiede l'incremento del 10%-15% dell'indice di edificabilità previsto dalla Variante. In coerenza con quanto proposto per il confinante AT7.b e per gli stessi motivi ivi esposti si ritiene di poter proporre l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione elevando l'indice territoriale proprio (ITP) a **0,165 mq/mq**, lasciando inalterato l'indice derivato Id;
2. la fascia arborea di mitigazione a nord non costituisce una vera limitazione all'edificazione, essendo prevista su superficie fondiaria. Si ritiene quindi di **NON** dover **ACCOGLIERE** l'osservazione sul punto;
3. la perimetrazione del PIF riportata sulle cartografie del PGT è quella trasmessa, in formato shape file, dalla Direzione Generale Agricoltura, Sovranità Alimentare e Foreste della Regione Lombardia. Essa pertanto dovrebbe essere corretta e aggiornata. Si evidenzia comunque che l'individuazione del PIF nel PGT ha un carattere sostanzialmente ricognitivo e fanno fede gli atti di modifica del PIF approvati dalla regione. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**;

4. non è possibile modificare le previsioni di verde pubblico in verde privato, in quanto quest'ultima categoria costituirebbe consumo di suolo ai sensi dei criteri dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31714 approvati nel dicembre 2018 e poi aggiornati nel dicembre 2021. Sul punto, pertanto, l'osservazione **NON** può essere **ACCOLTA**. Si evidenzia, rispetto all'elevata incidenza del verde pubblico registrabile nell'ambito, che tale classificazione deriva dalla volontà della Variante da un lato di riconoscere diritti edificatori a tutti i proprietari originariamente coinvolti nell'Ambito di Trasformazione AT 7 del PGT vigente e dall'altro lato di rispondere positivamente all'obiettivo di riduzione del Consumo di suolo sancito dagli obiettivi dettati dall'AC per la redazione della Variante.

Nel senso sopra espresso si ritiene di poter proporre l'**ACCOGLIMENTO PARZIALE** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA** nel senso sopra indicato e precisamente:

1. ACCOLTA rispetto all'incremento dell'indice di edificabilità, elevato del 10% relativamente all'ITp (che passa da 0,15 mq/mq a 0,165 mq/mq);
2. NON ACCOLTA in merito all'eliminazione della fascia arborea nord;
3. NON ACCOLTA in merito alla modifica del perimetro del PIF riportato sulle tavole del PGT;
4. NON ACCOLTA rispetto alla riclassificazione di porzioni di verde pubblico in verde privato.

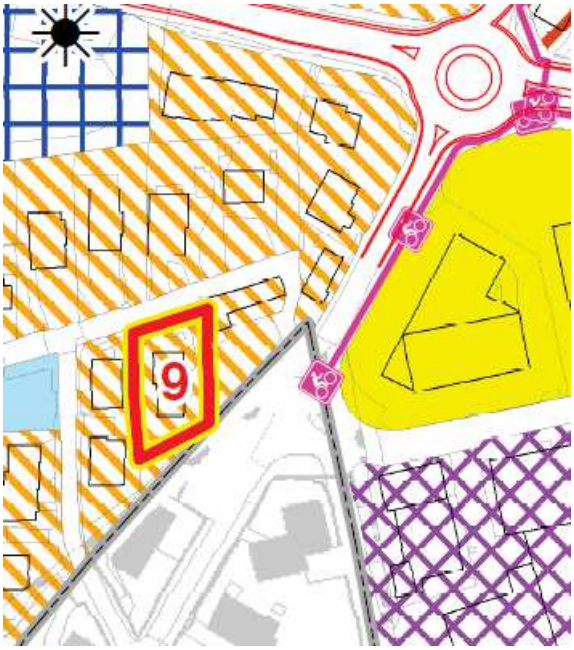
SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica dell'indice ITp nella scheda dell'ambito AT 7.b (da 0,15 mq/mq a 0,165 mq/mq);

OSSERVAZIONE N° 9 - PROT. 10210 DEL 07/10/2023 – CONSONNI LUIGI

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento ad un'area di proprietà già interessata da un Piano Attuativo approvato, convenzionato e attuato rispetto alle obbligazioni pubbliche ivi previste, l'osservazione chiede, in sintesi, che *venga riconosciuta la capacità edificatoria prevista dal PL originario*.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Quanto richiesto dall'osservazione è **già previsto dall'art. 9.3 delle NdA del PdR**, al quale si rimanda per una lettura di dettaglio. L'osservazione, quindi, **NON NECESSITA DI ACCOGLIMENTO**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Quanto richiesto è già previsto dal PGT. Non Occorre modificare alcun elaborato. Pertanto l'osservazione, **formalmente**, è **NON ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 10 - PROT. 10218 DEL 07/10/2023 – GEOM. VIGANÒ VANNI - ALEMAR

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento ad un'area di proprietà classificata dalla variante Ambito commerciale di cui all'**art. 42** del PdR, chiede:

1. con riferimento all' Indice di edificabilità fondiaria (che per gli ambiti esistenti è pari all'esistente + 20% mentre per le aree libere è pari a 0,50 mq/mq) l'osservazione ritiene che.... *la definizione di area libera dovrà considerare la possibilità di demolizione degli edifici esistenti con destinazione non commerciale o con dimensionamenti non consoni al commercio permettendo l'applicazione dell'indice di zona (0.5 mq/mq) sull'intera superficie fondiaria.*
2. con riferimento all'*altezza massima degli edifici* (H=9,00 o esistente o superiore), evidenzia che per effetto delle nuove definizioni uniche non sarà possibile l'edificazione di tre piani fuori terra come previsto nel PGT vigente. Ulteriormente argomenta che nella determinazione dell'altezza di zona si devono considerare oltre all'altezza di interpiano anche lo spessore reale dei solai e degli abbassamenti per l'alloggiamento degli impianti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nel seguito la proposta di controdeduzione è articolata per punti corrispondenti a quelli del riepilogo dell'osservazione.

1. **Indice di edificabilità fondiaria**: si ritiene che sia corretto quanto evidenziato dall'osservazione, in quanto la norma potrebbe penalizzare, senza una specifica motivazione, gli insediamenti commerciali esistenti rispetto a quelli di nuova costruzione (laddove l'indice di edificazione esistente sia inferiore a quello delle aree libere).

   Si ritiene pertanto opportuno **ACCOGLIERE** l'osservazione riconoscendo sempre l'indice di 0,50 mq/mq. Per coerenza deve essere specificato, nello stesso articolo, che la possibilità di mantenimento di SL è riferita ai casi in cui sia superiore a tale indice;

2. **altezza massima degli edifici:** anche in questo caso si ritiene pertinente quanto osservato. Al fine di consentire la realizzazione di 3 piani fuori terra e considerando lo spessore dei solai e gli altri spazi necessari ai condotti tecnologici da realizzare negli edifici commerciali (secondo le contemporanee tecnologie) appare necessario elevare l'altezza dell'edificio a **12 metri**;

Nel senso sopra espresso si ritiene di poter proporre l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA** nel senso sopra indicato e precisamente:

1. prevedendo, all'art. 41 delle NdA del PdR che l'indice di 0,50 mq/mq è sempre applicabile (con cancellazione della condizione "se superiore" all'esistente);
2. elevando l'altezza massima degli edifici dell'art. 41 delle NdA del PdR a 12 metri;

Modifica dell'indice ITp dell'art. 41 nel seguente modo:

- *ITtot = ITp* *0,50 mq/mq ~~in caso di demolizione e ricostruzione~~.*
  E' ammesso il mantenimento della SL esistente, se superiore, per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.

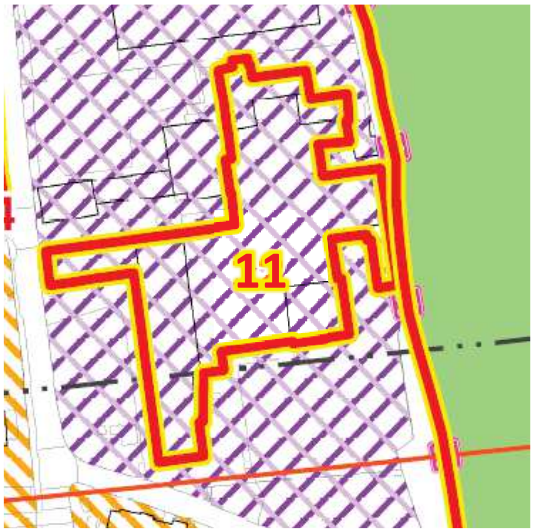
Modifica dell'altezza massima dell'art. 41 nel seguente modo:

- *altezza massima degli edifici* *H max= esistente nel caso di mantenimento degli edifici esistenti, ~~9,50~~ 12,00 m in caso di demolizione con ricostruzione, salvo eventuali specificazioni dettate di seguito per specifici ambiti;*

OSSERVAZIONE N° 11 (FT) - PROT. 10260 DEL 09/10/2023 – PRIMAVERA 95 SRL

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà classificata dalla Variante come ***Ambiti produttivi esistenti in relazione con i tessuti residenziali esistenti*** normato dall'**art. 40 delle NdA del PdR**.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione argomenta che dopo la vendita all'asta i fabbricati residenziali e ad uffici presenti nell'ambito hanno perso qualsiasi legame con l'originaria destinazione produttiva.

In sintesi, pertanto, l'osservazione *chiede che la suddetta area sia adeguata alle altre circostanti che sono identificate come "Ambiti residenziali a media densità"*.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La Variante generale al PGT, per queste zone caratterizzate dalla presenza di un tessuto produttivo limitrofo o frammisto ai tessuti residenziali, ripropone una lettura territoriale simile a quella del PGT vigente, pur con diversi elementi di flessibilità funzionale e di utilizzo introdotte rispetto alla disciplina previgente, anche con riferimento alle residenze e agli uffici esistenti citati dall'osservazione. Si ritiene quindi di poter riconfermare l'impostazione della variante sul tema ritenendo quindi che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 12 (FT) - PROT. 10261 DEL 09/10/2023 – GEOM. COGLIATI ANSELMO

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Similmente alla precedente osservazione n. 2, l'osservazione chiede di riclassificare le aree agricole di proprietà, **interne al Parco regionale della Valle del Lambro**, come **produttive e/o commerciali**.

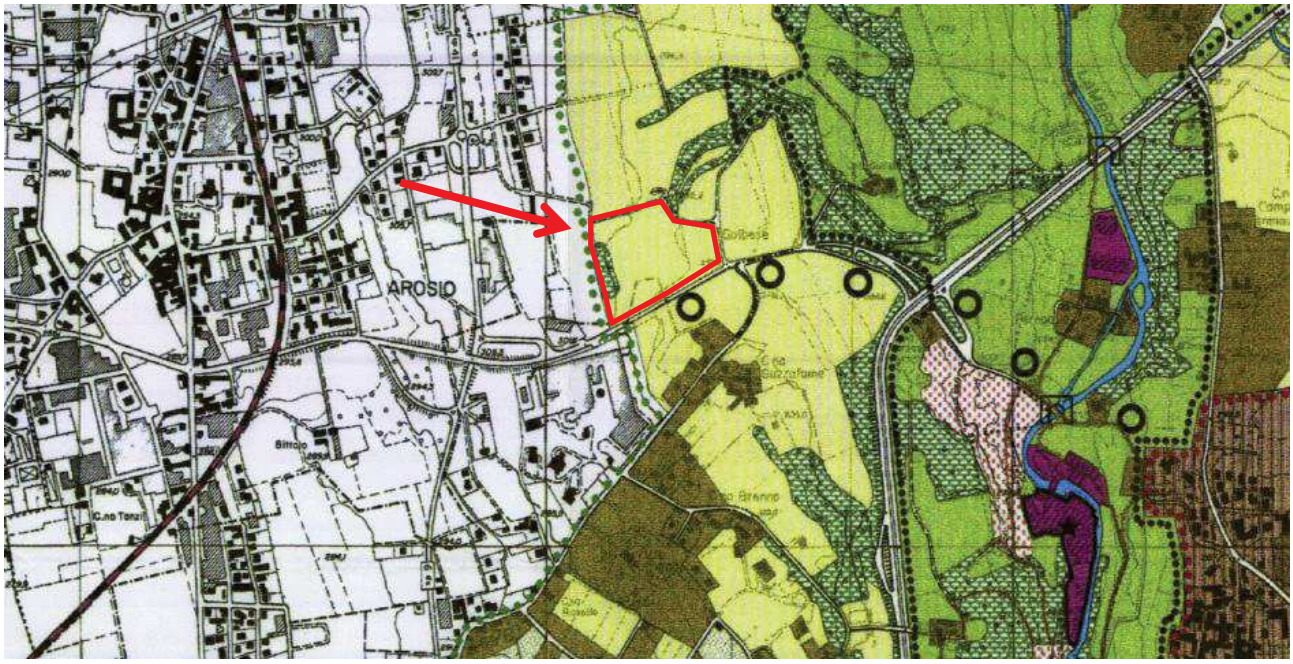
stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

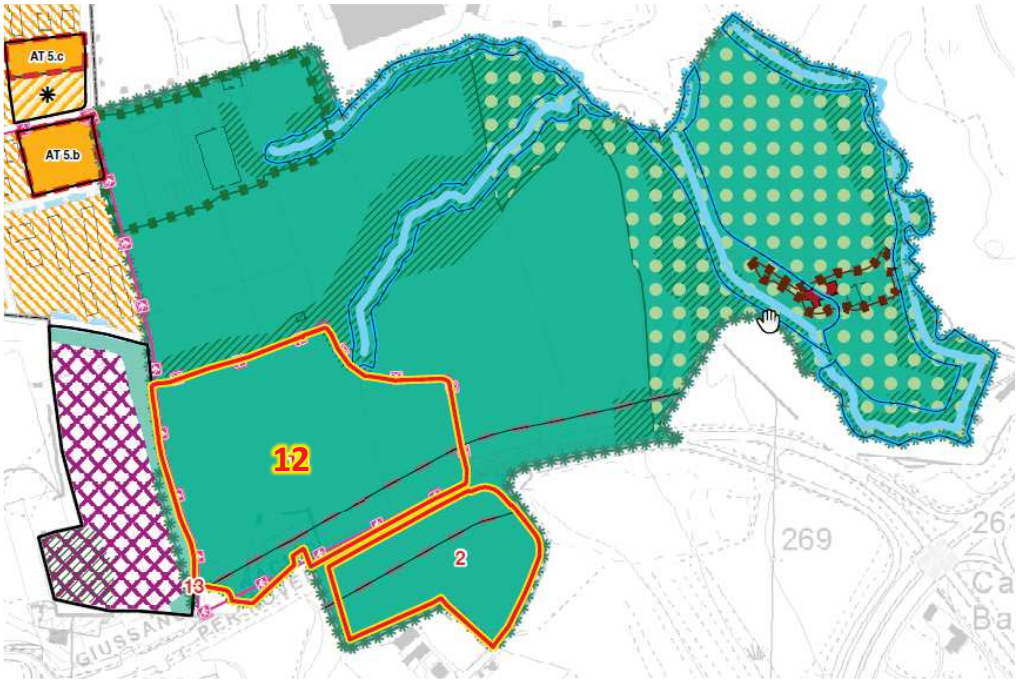
Come già argomentato per l'osservazione n°2, l'area è inserita nel Parco Regionale della Valle del Lambro a seguito della sua istituzione con legge regionale n. 82 del 16 settembre 1983 (poi ulteriormente ampliato con l.r. n. 1 del 1996) e disciplinata dal PTC del Parco Regionale della valle del Lambro (approvato con D.G.R. n° VII/601 del 28 Luglio 2000 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia il 22 Agosto 2000 1° supplemento straordinario al n° 34).

A prescindere dalle valutazioni relative al Consumo di suolo sotteso, ne deriva quindi l'impossibilità per la Variante Generale di classificare le aree oggetto di osservazione come edificabili (per qualunque funzione, ivi comprese quelle produttive o commerciali richieste dall'osservazione).

Per questi motivi si ritiene che l'osservazione **NON** possa essere **ACCOLTA.**



stralcio tavola B del PTC del Parco Regionale Valle del Lambro – individuazione area oggetto di osservazione



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

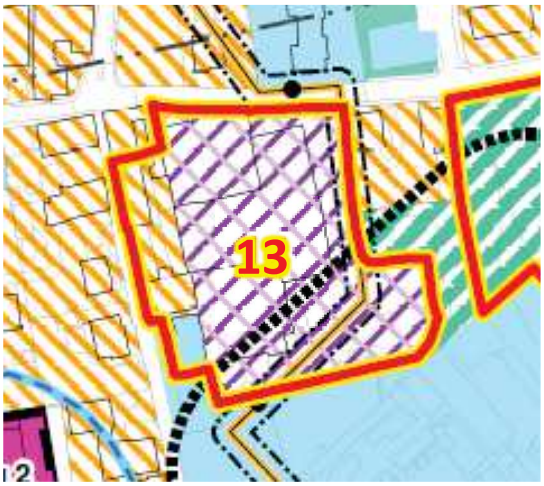
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** possa essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 13 (FT) - PROT. 10486 DEL 13/10/2023 – AICOMONT SRL

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà classificata dalla Variante come ***Ambiti produttivi esistenti in relazione con i tessuti residenziali esistenti*** normato dall'**art. 40 delle NdA del PdR ed in parte come Ambito residenziale a media densità** .



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione, come altre, chiede che l'Ambito sia riclassificato come residenziale, in coerenza con i tessuti circostanti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

La Variante generale al PGT, per queste zone caratterizzate dalla presenza di un tessuto produttivo limitrofo o frammisto ai tessuti residenziali, ripropone una lettura territoriale simile a quella del PGT vigente, pur con diversi elementi di flessibilità funzionale e di utilizzo introdotte rispetto alla disciplina previgente, anche con riferimento alle residenze e agli uffici esistenti citati dall'osservazione. Si ritiene quindi di poter riconfermare l'impostazione della variante sul tema ritenendo quindi che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

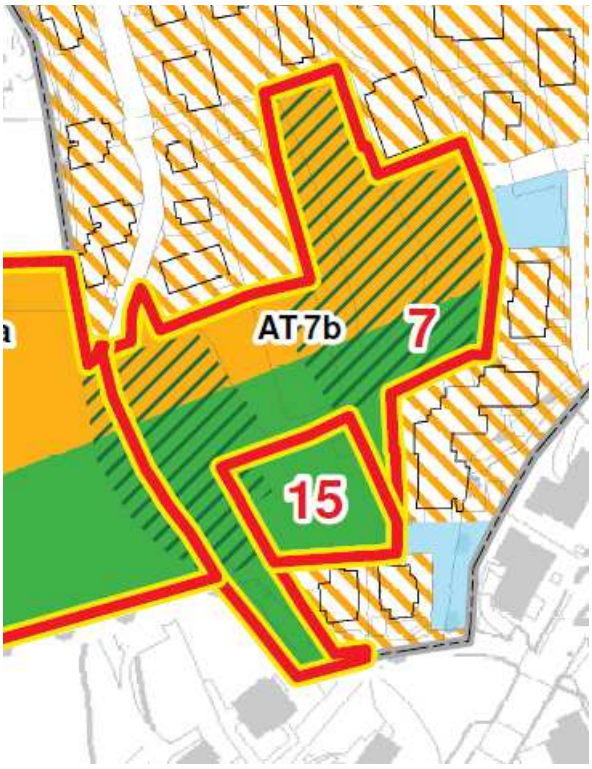
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 14 (FT) - PROT. 10625 DEL 17/10/2023 – CUSENZA CARMELO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7.B

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Con riferimento all'Ambito di Trasformazione AT 7.b, per la quale è stata presentata altra osservazione (n. 7) relativa agli stessi argomenti per nome e per conto dell'osservante, chiede, contrariamente a quanto indicato nell'osservazione n° 7, che l'area di proprietà sia *classificata in zona a "verde privato" senza alcuna possibilità volumetrica salvo la realizzazione di un eventuale accessorio per ricovero attrezzi agricoli; od in subordine in zona "agricola"*.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In via preliminare si richiama che con l'osservazione n°7 presentata a nome anche dell'osservante, sono chiesti profili di modifica diversi da quelli prospettati nella presente osservazione.

Rispetto a quanto richiesto da questa specifica osservazione si precisa:

- che la destinazione a verde privato costituirebbe consumo di suolo ai sensi dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 approvata nel dicembre 2018 e poi aggiornata nel dicembre 2021;
- che l'individuazione dell'area quale appezzamento agricolo isolato costituirebbe una evidente incoerenza nel disegno di piano, non scevra da potenziali usi impropri come frequentemente rilevabile nelle aree agricole periurbane.

Per questi motivi si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

A.3) RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Per quanto esposto nel precedente capitolo, può essere così riepilogato il quadro delle proposte di determinazione qui formulate:

- **1** osservazione **accolta**
- **4** osservazioni **parzialmente accolte**;
- **9** osservazioni **non accolte**.

N.	PROT.	DATA	NOMINATIVO	PROPOSTA DI DETERMINAZIONE
1	8977	06/09/2023	ARCH. TALPO GABRIELE	**NON ACCOLTA**
2	9861	30/09/2023	AVV. SANTAMARIA - CRIMA SRL	**NON ACCOLTA**
3	10061	04/10/2023	ING. LUCIANO MARELLI	**NON ACCOLTA**
4	10062	04/10/2023	GEOM. CARRUS MATTIA - RICCOBENE	**NON ACCOLTA**
5	10101	04/10/2023	CARLO IGNAZIO PEREGO DI CREMNAGO	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
6	10158	06/10/2023	RHO ENRICO ARMANDO	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
7	10181	06/10/2023	AVV. SANTAMARIA - SIANO-MAURI ed altri AT7B	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
8	10208	07/10/2023	GEOM. COGLIATI ANSELMO - AT7A	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
9	10210	07/10/2023	CONSONNI LUIGI	**NON ACCOLTA**
10	10218	07/10/2023	GEOM. VIGANO' VANNI - ALEMAR	**ACCOLTA**
OSSERVAZIONI FUORI TERMINE				
11	10260	09/10/2023	PRIMAVERA 95 SRL	**NON ACCOLTA**
12	10261	09/10/2023	GEOM.COGLIATI ASELMO	**NON ACCOLTA**
13	10486	13/10/2023	AICOMONT SRL	**NON ACCOLTA**
14	10625	17/10/2023	CUSENZA CARMELO	**NON ACCOLTA**

B) OSSERVAZIONI DI ATS E ARPA PERVENUTE AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 13 L.R. 12/05.

B.1 – OSSERVAZIONE ARPA – PROT. N. 10213 DEL 07/10/2023

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Il parere pervenuto da ARPA annota preliminarmente che non è stata prodotta la dichiarazione di sintesi.

Per il resto restituisce unicamente elementi di metodo rispetto alla restituzione del quadro conoscitivo e previsionale della variante.

Non sono formulate esplicite richieste di modifica o integrazione della Variante

ANALISI DEI CONTENUTI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'osservazione **non contiene specifiche osservazioni per la modifica della Variante adottata**, ma propone unicamente elementi di metodo rispetto alla restituzione del quadro conoscitivo e previsionale della variante.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso, si ritiene di poter proporre una **PRESA D'ATTO** del parere pervenuto da ARPA.

C) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AI PARERI PERVENUTI.

A seguito dell'adozione della Variante è pervenuto il parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Como reso ai sensi dall'art.13 comma 5 della LR12/05, approvato con provvedimento n. 271 / 2023 del Dirigente del Settore Tutela Ambientale e Pianificazione del Territorio - Servizio pianificazione e Tutela del territorio;

C.1) PARERE DELLA PROVINCIA DI COMO SULLA COMPATIBILITÀ CON IL PTCP - APPROVATO CON PROVVEDIMENTO N. 271 / 2023 DEL DIRIGENTE DEL SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

SINTESI DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE

Il parere attesta:

1) *la **compatibilità con il PTCP** della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i....., **subordinatamente al rispetto delle prescrizioni** riportate nell'**Allegato A**, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni allo strumento di pianificazione adottato, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.*;

*2) **la coerenza** della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., adottata dal Comune di Arosio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26 luglio 2023, **con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014**, a condizione che vengano recepite le prescrizioni riportate nell'**Allegato B**, ... apportando le conseguenti modificazioni.*

Il parere registra poi che la Variante è compatibile con le disposizioni dell'art. 38 del PTCP, prevedendo una riduzione del consumo di suolo rispetto alle modalità di calcolo e verifica sancite del PTCP (art. 38 delle norme del PTCP) pari a mq 952 da sommare alla SAE residua.

Pertanto, la nuova SAE (di cui all'art. 38 del PTCP) residua a seguito della Variante in valutazione è pari a 2.300+952 = mq 3.252.

Tale SAE residua potrà essere utilizzata quale superficie di espansione per le successive varianti al PGT comportanti consumo di suolo nelle aree della rete ecologica.

Il parere rimanda poi alle prescrizioni e ai suggerimenti indicati negli Allegati A e B al parere provinciale, si seguito sintetizzati.

ALLEGATO A

Per quanto riguarda la <u>COMPATIBILITÀ CON IL PTCP (ALLEGATO A</u> al parere provinciale) si riepilogano nel seguito le prescrizioni e i suggerimenti oggetto della presente fase di controdeduzione e recepimento del parere provinciale:

a. <u>Prescrizioni</u>

<u>punto 3.1 - *La gestione dei boschi e il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)*</u>

***Modificare la documentazione** nel modo seguente:*

1. *nelle schede degli **ambiti AT7 (A e B)** inserire tra le **prescrizioni** che la superficie boscata definita "**area a verde pubblico per la salvaguardia della connessione ecologica verso sud**" entro l'AT7 dovrà essere **mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale**;*
2. *nelle tavole "**A2_4_Vincoli**" e "**C2_0_Vincoli**" alla voce "Aree boschive" aggiungere gli specifici riferimenti normativi di tipo paesaggistico (D.lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g) e forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007);*

*3. aggiornare l'**art.53 delle NTA** del Piano delle Regole modificando:*
   a. *il penultimo ultimo capoverso inserendo "e di gestione" dopo "di trasformazione" e aggiungendo Regione tra gli enti competenti;*
   b. *l'ultimo capoverso aggiungendo dopo il vincolo paesaggistico i riferimenti al vincolo forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007).*

punto 3.2 - Gli ambiti destinati all'attività agricola

- *Integrare l'**art 13 delle NTA** prevedendo adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.*
- *Gli **ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico** dovranno essere individuati anche sulle tavole **C1.0 - C1.1 - C1.2 - C1.3** del Piano delle Regole.*

punto 3.3 - La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

Inserire nella tavola "C.2 vincoli" la "Villa Olgiati Borri e complesso", in quanto beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Punto 3.4 - La rete viaria

- *Integrare l'**art 46 delle NTA** del PGT limitando gli interventi ammessi alle sole zone non interessate dalla presenza della rete ecologica. La realizzazione di parcheggi nelle fasce di rispetto stradale potrà essere autorizzata solo nelle zone non interessate dalla rete ecologica.*

b. Suggerimenti

Punto 4.1 - La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

Si suggerisce di inserire una fascia di rispetto di inedificabilità con il divieto di nuove edificazioni al loro interno alla "Villa Olgiati Borri e complesso" coincidente con il parco della villa, individuato nel Piano dei Servizi con la sigla "SA_1".

Si segnala un errore a pagina 88 delle NTA dove viene citato il comune di Gavirate anziché Arosio nell'elenco dei beni vincolati "I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Gavirate sono:".

ALLEGATO B

Per quanto riguarda la VALUTAZIONE DI COERENZA CON L'INTEGRAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE AI SENSI DELLA L.R. 31/14 (ALLEGATO B al parere provinciale) si riepilogano nel seguito gli argomenti di specifico interesse della fase di controdeduzione e recepimento del parere provinciale:

a. Prescrizioni

*7.1 nel **rimettere alla potestà pianificatoria comunale** la scelta della tipologia di Variante da approvare si prescrive, nel caso in cui il Comune intendesse procedere con l'**adeguamento alla LR 31/14**, di ridurre ulteriormente la superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero fino al raggiungimento della quota del 20% (pari 11.805 mq). In alternativa la Variante in oggetto potrà essere approvata in applicazione del **bilancio ecologico non inferiore a zero**, rimandando l'adeguamento ad un successivo procedimento.*

*7.2 **L'ulteriore offerta insediativa**, seppure potenziale in quanto interessa attività in essere, **generata da alcuni ambiti caratterizzati dalla presenza di attività produttive non compatibili** con il tessuto consolidato circostante, dovrà essere comunque evidenziata nel dimensionamento di piano e presa in considerazione nella verifica del fabbisogno insediativo.*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE.

ALLEGATO A

Prescrizioni

Si recepiscono le prescrizioni dettate dall'Allegato A al parere provinciale **nel seguente modo**:

punto 3.1- ***La gestione dei boschi e il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)***

1. **Inserimento** nelle schede degli ambiti **AT7 a** e **AT7 b** la prescrizione che la *superficie boscata definita "**area a verde pubblico per la salvaguardia della connessione ecologica verso sud**" entro l'AT7 a e b dovrà essere **mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale**.*

   Con ciò precisando, però, che **la configurazione geometrica delle aree a verde** previste dalla tavola A.3.3 del DdP e dalla relativa scheda **ha carattere indicativo**, come già specificato negli atti adottati. Pertanto **restano possibili gli eventuali interventi di trasformazione del bosco ammessi dal PIF, se autorizzati dall'autorità competente (Regione), necessari a modificare** in sede attuativa **la dislocazione delle aree verdi** di cui sopra, salve le compensazioni forestali od ogni altra prescrizione previste per legge o dall'atto autorizzativo.

2. nelle tavole "**A2_4_Vincoli**" e "**C2_0_Vincoli**" alla voce di legenda "Aree boschive" sono aggiunti i riferimenti normativi di tipo paesaggistico (D.lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g) e forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007);

3. viene modificato l'**art.53 delle NTA** del Piano delle Regole nel seguente modo:

   a. il penultimo ultimo capoverso inserendo "e di gestione" dopo "di trasformazione" e aggiungendo Regione tra gli enti competenti;

   b. l'ultimo capoverso aggiungendo dopo il vincolo paesaggistico i riferimenti al vincolo forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007).

punto 3.2 - Gli ambiti destinati all'attività agricola

- è integrato l'**art 13 delle NTA** inserendo un nuovo ultimo comma che recita:

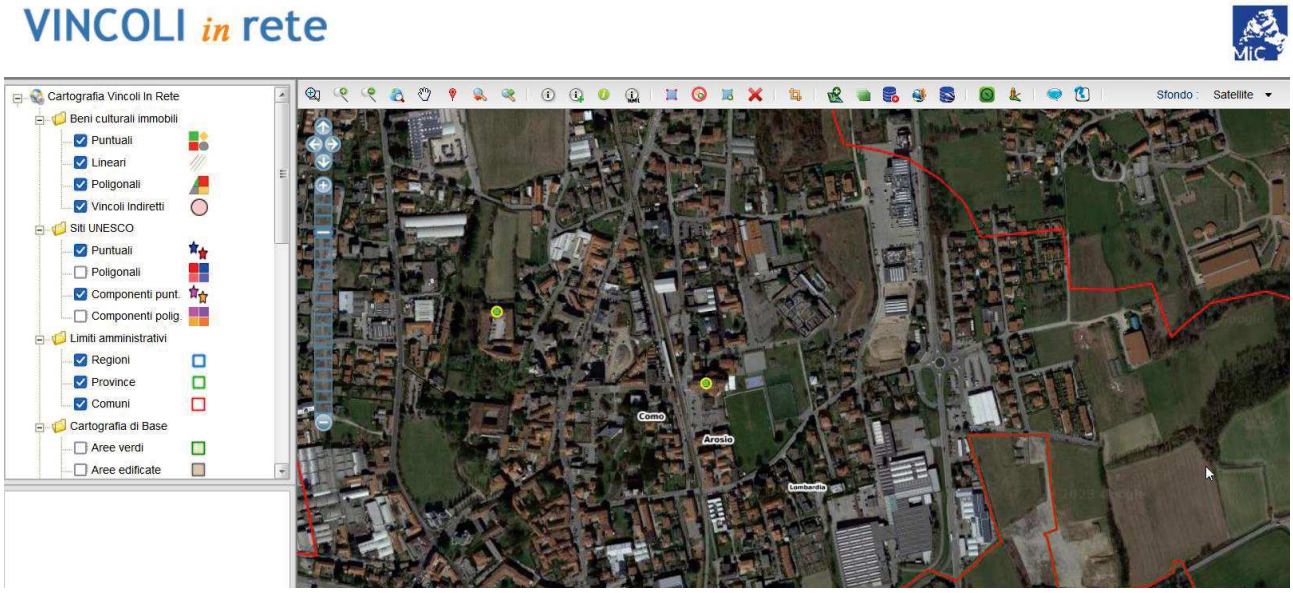
  Per il principio di reciprocità anche agli interventi di trasformazione edilizia residenziale sono ammessi nel rispetto della distanza minima di 100 metri da stalle, concimaie e vasche di raccolta deiezioni di allevamenti di animali.

- con apposita simbologia sulle tavole **C1.0 - C1.1 - C1.2 - C1.3** del Piano delle Regole sono individuati gli **ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**.

punto 3.3 - La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

La prescrizione della Provincia, di inserire nella tavola "C.2 vincoli" la "Villa Olgiati Borri e complesso", in quanto beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non cita l'atto di apposizione del vincolo sulla Villa Olgiati.

Tale vincolo, peraltro, non è noto al Comune e non figura tra i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 individuati dalla banca dati ministeriale "Vincoli in rete".



Si ritiene pertanto di dover soprassedere alla prescrizione della Provincia, in assenza di una specifica individuazione dell'atto di vincolo. Laddove dovessero emergere elementi in senso diverso, si potrà procedere alla modifica della cartografia del PGT con la procedura di cui al comma 14 bis art. 13 l.r. 12/05. Resta comunque inteso che l'eventuale vincolo, di cui ora non è nota l'esistenza, opererebbe ope legis pur in assenza di specifica individuazione nel PGT.

Punto 3.4 - La rete viaria

All'**art 46 delle NTA** viene inserito un nuovo terzo comma che recita: *La realizzazione di parcheggi nelle fasce di rispetto stradale potrà essere autorizzata solo nelle zone non interessate dalla rete ecologica.*

Suggerimenti

Per quanto riguarda i **suggerimenti** forniti dall'**Allegato A**:

Punto 4.1 - La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

Pur condividendo lo spirito del suggerimento, non si ritiene opportuno inserire un vincolo di inedificabilità assoluta sulle aree pertinenziali di un servizio socio assistenziale che potrebbe, comunque, manifestare la necessità di marginali interventi di adeguamento tecnologico o di piccoli accessori. Tuttavia, cogliendo lo spirito manifestato dal parere e concordando sulla necessità di salvaguardare nel merito il parco della Villa Olgiati, si ritiene di poter recepire quanto richiesto con l'integrazione dell'**art. 7 delle NdA del PdS,** specificando che le possibilità edificatore previste per le aree a servizi non si applicano ***al parco ricompreso nel servizio SA_1 (Casa di Riposo per Anziani - Fondazione Anna Borletti) della tavola B.1.0 del PdS, che***

deve essere salvaguardato e mantenuto nello stato attuale. In tal senso, pertanto, restano ammessi solo interventi di piccola entità eventualmente necessari per l'adeguamento tecnologico o altre esigenze connesse all'erogazione del servizio, entro il limite massimo di 0,01 mq/mq per le aree sistemate a parco esterne al perimetro del Nucleo di Antica formazione.

Si procede inoltre alla correzione del refuso presente a pagina 88 delle NTA del PdR.

ALLEGATO B

Prescrizioni

Si ritiene necessario recepire quanto indicato dalla Provincia in merito alla natura della Variante Generale (se adeguamento alla l.r. 31714 o mera variante con BES inferiore a zero) e si propone, in merito, l'approvazione della Variante Generale a **Bilancio Ecologico del suolo (BES) inferiore a zero**. Di tale natura della Variante Generale dovrà darsi **esplicitamente atto nella delibera di approvazione della Variante Generale**.

Pur non concordando con la prescrizione della Provincia (in quanto l'offerta degli ambiti riconvertibili, più che potenziale è solo "virtuale", data la particolare natura delle aree e la disciplina urbanistica di fondo loro riconosciuta dal PdR (che resta quella delle aree produttive esistenti), si ritiene di poter comunque assolvere a quanto richiesto.

In tal senso si precisa che tali ambiti sono distinti in puramente riconvertibili o in riconvertibili con mix funzionale. Data la particolare natura di cui sopra e considerando che le due diverse categorie sono state individuate in considerazione delle effettive vocazioni (in termini di localizzazione e configurazione degli ambiti), si ritiene che possano "virtualmente" dare un apporto alla capacità insediativa solo gli "ambiti produttivi riconvertibili" semplici. La loro estensione è pari a 4.603 mq.

Per quantificare tale capacità insediativa "virtuale" si considera:

- un'incidenza del 70% della residenza nella possibile riconversione (come da norma del PdR);
- un tasso di realizzabilità, nel decennio, del 30% delle previsioni);
- un indice fondiario medio pari a 0,50 mq/mq, come indicato dall'art. 41 delle NdA del PdR;
- un abitante teorico pari a 50 mq di SL.

Ne deriva, pertanto, una capacità insediativa teorica stimabile **in circa 10 abitanti teorici** (= 4.603 mq X 70% X 30% x 0,50 mq/mq : 50mq/ab), che porta la popolazione totale di PGT teoricamente insediabile a circa **335 abitanti teorici.**

Di tale quantificazione si da atto nel **capitolo 8.1** della ***Relazione del Quadro Progettuale del Documento di Piano.***

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE IN MERITO AL PARERE DI COMPATIBILITÀ AL PTCP DELLA PROVINCIA DI COMO

Si formula la proposta di **RECEPIMENTO e ADEGUAMENTO "secondo le modalità indicate nella suesposta proposta di controdeduzione**".

D) CORREZIONI, ADEGUAMENTI E INTEGRAZIONI RICHIESTI DALL'UFFICO TECNICO COMUNALE – NOTA PROT. 12740 IN DATA 11/12/2023

SINTESI DELLE SEGNALAZIONI DI CORREZIONE E ADEGUAMENTO RICHIESTE DALL'UTC

Il Settore tecnico del Comune (per brevità e consuetudine qui indicato anche con l'acronimo UTC) con nota prot. 12740 del 11/12/2023 rileva alcuni punti che necessitano di integrazione / correzione degli elaborati della Variante adottata, come di seguito indicato.

CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE AL DOCUMENTO DI PIANO

Dall'esame della documentazione costituente il Piano delle regole emergono alcune necessità di correzione/integrazione, quali:

a) schede degli ambiti di trasformazione

1. nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del DdP occorre correggere la sigla Rc (rapporto di copertura) con IC (Indice di copertura) come da definizioni uniche del RET regionale;
2. al fine di evitare interpretazioni equivoche, è opportuno specificare in ogni scheda degli Ambiti di Trasformazione, che la superficie fondiaria degli interventi sarà individuata in sede attuativa deducendo dalla superficie territoriale dell'intervento le dotazioni pubbliche da reperire (viabilità, parcheggi e verde pubblici);
3. ove si cita l'altezza massima degli edifici in applicazione delle definizioni uniche della DGR 695 del 24 ottobre 2018) è opportuno specificare che tale altezza è riferita all'altezza del fronte fuori terra degli edifici, onde evitare effetti non governabili in presenza di sensibili andamenti orografici del terreno;.

CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE AL PIANO DELLE REGOLE

Dall'esame della documentazione costituente il Piano delle regole emergono alcune necessità di correzione/integrazione, quali:

a) normativa

1. all'articolo 12 ultimo comma, relativamente all'altezza degli accessori a confine occorre specificare, per una sua univoca interpretazione e applicazione, che essa si riferisce all'estradosso di copertura.
2. all'articolo 19, per coerenza con quanto già previsto per i parcheggi pubblici, è necessario specificare l'ammissibilità della monetizzazione dei posti auto privati nel caso in cui non sia possibile procedere al loro reperimento.
3. all'articolo 29 occorre integrare l'elenco degli ambiti residenziali con la dicitura "ambiti residenziali a media densità"
4. all'art. 57, al primo comma, occorre correggere il refuso di nomenclatura presente;
5. all'articolo 61, per coerenza con l'art.22, correggere in 0,80 m la quota massima di modifica del piano naturale del terreno ed eliminare il refuso presente (ripetizione del testo).
6. in tutti gli articoli occorre verificare e se del caso correggere i richiami eventualmente presenti alle diverse lettere dell'art. 8 del PdR (destinazioni funzionali), essendo presenti diversi errori;
7. al comma 4 art. 39 e al comma 5 art. 40, al comma 4 art. 43, sono richiamate, come ammissibili, le quote residenziali indicate dalla lett. b) art. 8 – *produttiva (artigianale e industriale)*. Nella lett. b)

art. 8 , tuttavia, non sono ammesse quote residenziali. Occorre quindi procedere all'eliminazione di tale richiamo

8. in tutti gli articoli ove si cita l'altezza massima degli edifici in applicazione delle definizioni uniche della DGR 695 del 24 ottobre 2018), nonchè nelle Schede degli Ambiti di Rigenerazione, è opportuno specificare che tale altezza è riferita all'altezza del fronte fuori terra degli edifici, onde evitare effetti non governabili in presenza di sensibili andamenti orografici del terreno;

9. aggiungere al testo normativo l'Allegato A citato dalle norme (Definizioni uniche del RET approvate con DGR 695 DEL 24 ottobre 2018)

b) cartografia

1. sulle tavole C.1.n occorre verificare il tracciato definitivo del progetto di riqualificazione della Sp Novedratese (elaborato dalla Provincia di Como in virtù del Protocollo d'Intesa sottoscritto con il Comune e propedeutico al successivo Accordo di programma ivi previsto) per come trasmesso dagli uffici provinciali con mail del 24 ottobre 2023 e a seguito di confronto tecnico, in data 24 novembre 2023, presso gli uffici provinciali;

2. sulle tavole C.1.n occorre verificare il tracciato del prolungamento di via San Giuseppe secondo le geometrie individuate dal progetto elaborato da parte dell'Amministrazione Comunale;

3. sulla tavola C.2 dei vincoli occorre inserire l'individuazione delle aree oggetto di vincolo idrogeologico, come da PGT vigente.

4. sulle tavole C.1.n e C.2.0 occorre correggere la fascia di rispetto della SP Novedratese, eliminandola nella porzione, già edificata, ad ovest della ferrovia.

CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE AL PIANO DEI SERVIZI

Dall'esame della documentazione costituente il Piano dei Servizi emergono alcune necessità di correzione/integrazione, quali:

a) normativa

1. all'art. 8.1 occorre inserire l'indice di generazione per i servizi di progetto Vp2 e Vp4 (verde di progetto) in analogia all'altro ambito a verde pubblico di progetto Vp1;

2. all'art. 11 lett k, occorre correggere in *150 m* l'errato riferimento *100 m*;

3. è opportuno integrare l'art. 12 specificando che nulla è dovuto nel caso in cui l'intervento genera una frazione di 1 posto auto.

4. all'art. 14 correggere l'errore di grammatica presente;

b) cartografia

1. sulle tavole B.1.0 occorre verificare il tracciato definitivo del progetto di riqualificazione della SP Novedratese per come trasmesso dagli uffici provinciali con mail del 24 ottobre 2023;

2. sulle tavole B.1.0 occorre verificare il tracciato del prolungamento di via San Giuseppe secondo le geometrie individuate dal progetto elaborato da parte dell'Amministrazione Comunale;

SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE

Sono recepite negli elaborati vari del PGT le richieste di modifica evidenziate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Si evidenzia che il progetto di riqualificazione della SP Novedratese trasmesso nell'ottobre 2023 dagli uffici provinciali, elaborato in virtù del protocollo d'Intesa già sottoscritto e propedeutico all'Accordo di programma ivi previsto, corrisponde già a quanto introdotto in fase di adozione, ad eccezione di alcune opere complementari (parcheggi), che riguardano però aree pubbliche. Tali modifiche sono introdotte nelle tavole della Variante Generale in approvazione. Anche a seguito del confronto tecnico avvenuto in Provincia di Como il 24/11/2023 e a miglior definizione del progetto viene individuato l'ambito edificato all'intersezione tra via M. Maddalena e la SP Novedratese denominato "***Comparto oggetto di acquisizione o occupazione temporanea e indennizzo per i lavori di riqualificazione della SP 32 Novedratese***". In questo ambito, pur classificato come Tessuto consolidato della centralità urbana, viene introdotta nella norma di PGT (**art 31 – Tessuti della centralità urbana - del PdR e art 7 – Servizi esistenti e di progetto - del PdS**) la precisazione che è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso, senza che ciò costituisca Variante al PGT, da aree a destinazione privata (residenziali) ad aree a destinazione pubblica, a seguito alle procedure espropriative della Provincia o ad eventuali accordi bonari raggiunti con i proprietari.

Vengono comunque rettificate, quale correzione di errori materiali, alcune "sbordature" di azzonamento sul tracciato della stessa SP32, aggiornando al contempo la localizzazione delle opere complementari.

Allo stesso modo la rettifica del tracciato di via San Giuseppe costituisce unicamente una rettifica cartografica per la miglior definizione di una previsione di piano già presente nel PGT vigente e nella Variante Generale adottata. Essa non costituisce quindi una nuova previsione. Rispetto al tema del consumo di suolo si evidenzia che la rettifica di superficie agricola o naturale (252 mq) si ricorda che ai sensi dei criteri dell'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (capitolo 4.1) "*Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo* .... omissis.... *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale".* In questo caso la sede stradale di via San Giuseppe viene portata ad un calibro di circa 6 metri, che può considerarsi il minimo funzionale per una viabilità di scala comunale. A seguito della correzione non mutano quindi le valutazioni in merito a BES e soglia di riduzione già effettuate dalla Variante Generale adottata.

E) SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERE PERVENUTI

A seguito delle modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e di adeguamento/recepimento dei pareri pervenuti si riepilogano le più salienti modifiche quantitative:

- **la capacità insediativa della Variante** passa **da 316 a 329 nuovi abitanti.**
  Tale variazione deriva:
  - dall'integrazione del computo della capacità insediativa richiesto dal **parere provinciale** (**+ 10 abitanti teorici** in ambiti produttivi riconvertibili), **ad invarianza delle previsioni adottate**;
  - dalla rettifica del perimetro dell'**AT2**, con inclusione di strada di proprietà nell'ambito (+ 3 abitanti teorici);

- **la dotazione procapite di servizi**, per effetto delle variazioni di cui sopra, passa da 44,12 a 44,01 mq/ab

Si omettono le modifiche di dettaglio, anche quantitativo, apportate ai diversi elaborati testuali del piano per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni sopra proposte.