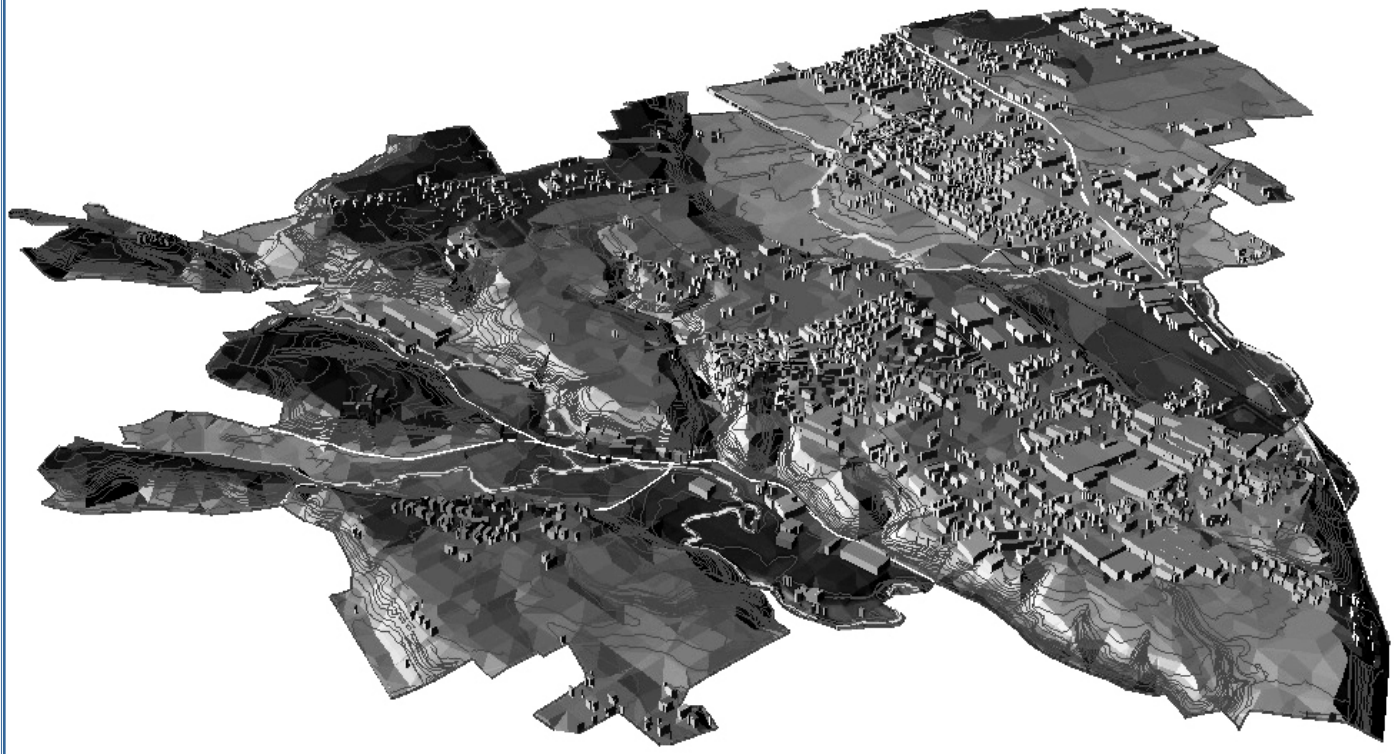
Lomagna

Piano di Governo del Territorio 2016

Provincia di Lecco



Firmato digitalmente da

Edoardo Marini

SerialNumber = IT:MRNDRD61L27F205B

Osservazioni: Controdeduzioni

APPROVAZIONE, NOVEMBRE 2017

Sommario

Osservazione n. 1, protocollo n.7667 del 01/07/2017, Mandelli Domenico e Sette Ambra 3
Osservazione n. 2, protocollo n.8478 del 20/07/2017, TERNA RETE ITALIA 3
Osservazione n. 3, protocollo n.9218 del 05/08/2017, Crippa Rosetta 3
Osservazione n. 4, protocollo n.9702 del 24/08/2017, Trigiani Simona 3
Osservazione n. 5, protocollo n.9722 del 25/08/2017, Fossati Pierenrica 4
Osservazione n. 6, protocollo n.9723 del 25.08.2017, Vertemati Angelo 4
Osservazione n. 16, protocollo n.10009 del 01.09.2017, Vertemati Francesca 4
Osservazione n. 19, protocollo n.10012 del 01.09.2017, Vertemati Francesca 4
Osservazione n. 7, protocollo n. 9766 del 26.08.2017, Ing. Daniele Comi 5
Osservazione n. 8, protocollo n.9768 del 26.08.2017, Ing. Daniele Comi 8
Osservazione n. 9, protocollo n.9856 del 29.08.2017, Società Agrosystema s.r.l. 8
Osservazione n. 10, protocollo n.9887 del 30.08.2017, Arch. Pietro Panariti 9
Osservazione n. 11, protocollo n.9907 del 30.08.2017, Fumagalli Ivana 9
Osservazione n. 12, protocollo n.9911 del 30.08.2017, Sig. Bortolato Aldo - Società ALFAPLAST 9
Parere ARPA Lombardia Lecco e Sondrio, protocollo n.9935 del 31.08.2017 9
Osservazione n. 14, protocollo n.9953 del 31.08.2017, Casiraghi Valentino e Crippa Chiara Vincenzina 11
Osservazione n. 15, protocollo n.9960 del 31.08.2017, Lusochimica S.p.A. 11
Osservazione n. 17, protocollo n.10010 del 01.09.2017, Vertemati Francesca 12
Osservazione n. 18, protocollo n.10011 del 01.09.2017, Vertemati Francesca 12
Osservazione n. 20, protocollo n.10014 del 01.09.2017, Crippa Angelo, Crippa Alessandro, Crippa Cesare. 12
Osservazione n. 21, protocollo n.10015 del 01.09.2017, Ferrari Roberto 13
e p.p.v. Moretti Sabrina, Brambilla Danilo 13
Osservazione n. 22, protocollo n.10017 del 01.09.2017, Crippa Alessandro 13
Osservazione n. 23, protocollo n.10036 del 02.09.2017, Immobiliare Sernovella S.r.l. 13
Osservazione n. 24, protocollo n.10037 del 02.09.2017, VI.BU. Costruzioni srl 14
Osservazione n. 25, protocollo n.10041 del 02.09.2017, Pastai in Brianza Srl e Pastai in Emilia Srl. 14
Osservazione n. 26, protocollo n.10042 del 02.09.2017, Calvi Tecnologie sas e Bnp Paribas Lease Group SpA 15
Osservazione n. 27, protocollo n.10043 del 02.09.2017, CASONI srl e Medio Credito Italiano spa 15
Osservazione n. 28, protocollo n.10472 del 09.09.2017, Sig.ra Fumagalli Morena (osservazione tardiva) ... 16
Osservazione n. 29, protocollo n.11021 del 21.09.2017, Sig. Colombo Riccardo (osservazione tardiva) 16
Provincia di Lecco, Valutazione di compatibilità con il PTCP, Direzione organizzativa V, prot. n.11611 del 04.10.2017 16
ATS BRIANZA, prot.n. 12667 del 25.10.2017 17
Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, parere di compatibilità con il PTC, protocollo n. 12861 del 30.10.2017 17

Osservazione n. 1, protocollo n.7667 del 01/07/2017, Mandelli Domenico e Sette Ambra

Sintesi L'Osservante chiede di classificare come "verde privato" il sedime del vecchio cimitero da tempo non più utilizzato e da esso recentemente acquistato. Nel PGT vigente l'area è classificata come "servizio pubblico e di interesse pubblico generale".

Controdeduzione Il mappale in questione è già stato classificato nel PGT adottato come area "residenziale estensiva" a seguito delle interlocuzioni con gli stessi osservanti. Giacché l'area non è un giardino, e tantomeno è un giardino di pregio, si ritiene di confermare la classificazione urbanistica in essere (residenziale estensiva) che già permette la recinzione del mappale e la sua annessione ai lotti confinanti.
L'osservazione è nel senso sopradetto respinta

Osservazione n. 2, protocollo n.8478 del 20/07/2017, TERNA RETE ITALIA

Sintesi Terna spa si ritiene sollevata da qualsiasi "onere e responsabilità" derivati dalla presenza dell'elettrodotto SE Bovisio - SE Verderio n.213861 (in particolar modo per quanto riguarda la sovrapposizione fra la fascia di rispetto di quest'ultimo e la fascia di rispetto del depuratore di Osnago).

Controdeduzione Si prende atto di quanto affermato da Terna spa, fermo restando che la materia in oggetto è disciplinata dalla normativa vigente. La sovrapposizione della fascia di rispetto del depuratore con quella dell'elettrodotto non crea invece nessuna limitazione di sorta all'attività e funzionamento del depuratore e dello stesso elettrodotto. L'osservazione non implica modifiche degli elaborati del PGT adottato ed è pertanto respinta.

Osservazione n. 3, protocollo n.9218 del 05/08/2017, Crippa Rosetta

Sintesi Si chiede di garantire l'accesso al bosco mantenendo la classificazione urbanistica "strada" del tratto finale di via alcide De Gasperi, così come già chiesto nell'Osservazione al PGT2013 protocollo n.2913 del 09.03.2012.

Controdeduzione La classificazione come *servizio pubblico e di interesse pubblico e generale* dell'area assicura l'accesso al bosco che divide Lomagna dalla piana. Ricordiamo che nell'area in questione l'Amministrazione ha recentemente realizzato un percorso ciclopedonale che collega via De Gasperi con via Ferraresi. L'accesso alle proprietà è quindi facilitato e garantito. I diritti di passo sono comunque e sempre fatti salvi a prescindere da qualsiasi classificazione urbanistica. L'osservazione non implica modifiche degli elaborati del PGT adottato ed è per tali motivi respinta

Osservazione n. 4, protocollo n.9702 del 24/08/2017, Trigiani Simona

Sintesi L'osservante chiede di frazionare il mappale 367, sub 701 oggi classificato come "residenziale estensivo" e di modificarne la classificazione affinché sia possibile incrementare l'edificabilità.

Controdeduzione L'area, che misura circa 4300 mq, è occupata da due villette ed è parzialmente ricompresa nella fascia di rispetto della Sp.342 dir. Poiché l'indice di edificabilità oggi esistente è estremamente ridotto si ritiene, così come è stato fatto per altri lotti, di accogliere l'osservazione stralciando parte del mappale (circa 700 mq) che viene classificato come "residenziale di completamento". Gli elaborati sono modificati conseguentemente.
L'osservazione è accolta.

Osservazione n. 5, protocollo n.9722 del 25/08/2017, Fossati Pierenrica

Sintesi. Ambito di trasformazione di via Roma (ex ATU 13). L'Osservante chiede di stralciare dall'ambito di trasformazione l'edificio a destinazione civile contrassegnato con la lettera "A" e relative pertinenze. Si chiede conseguentemente di ridefinire i parametri urbanistici edilizi. Più precisamente, si chiede di ridurre la superficie territoriale da 4.100 a 3.400 mq, il volume edificabile da 5.500 mc a 4.400 mc (a cui vanno aggiunti i 1.000 mc per edilizia sociale), lo standard da reperire in loco da 450 mq a 300 mq.

Controdeduzione

Segnaliamo che il PGT prevede il mantenimento dell'edificio contrassegnato con la lettera "A" (edificio che "dovrà, di norma, essere contornato da un giardino") e che i parametri urbanistici edilizi proposti dall'Osservante non sono variati proporzionalmente (-17% st, -20% mc, -33% standard). Quanto richiesto dall'Osservante può agevolmente (anzi, deve) essere assicurato in sede di stesura del piano attuativo o del permesso di costruzione convenzionato senza che ciò determini, nel caso l'edificio "A" non sia oggetto di opere, un incremento dei contributi di costruzione e degli standard dovuto. Perlomeno se paragonati ad un intervento che esclude l'edificio e fintanto che le attuali norme di settore rimarranno invariate. Per tali motivi si ritiene di dover respingere l'osservazione. Facciamo infine notare che le modifiche richieste mutano i rapporti fra i diversi proprietari delle aree costituenti l'ambito di trasformazione e i relativi diritti, e che per uno di questi è in corso la procedura fallimentare. Lo stralcio appare quindi in questo momento inopportuno. L'osservazione è respinta

Osservazione n. 6, protocollo n.9723 del 25.08.2017, Vertemati Angelo

Osservazione n. 16, protocollo n.10009 del 01.09.2017, Vertemati Francesca

Osservazione n. 19, protocollo n.10012 del 01.09.2017, Vertemati Francesca

Sintesi. Lotto di completamento residenziale in località Fornace posto fra via Fornace e via Valtasserra (ex ATU 10). Il sig. Vertemati Angelo (Osservazione n.6) chiede di stralciare il map.3269 di cui è prevista la cessione quale standard ai sensi del comma 4 dell'art.17 delle norme tecniche di attuazione (*Zone residenziali di completamento subordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione*) e di azzonarlo come "verde privato"; la signora Vertemati Francesca (osservazione n.16) chiede di includere nell'area classificata come di *zona residenziale di completamento subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione* il piccolo edificio collocato sul mappale 1279, e relativo sedime, erroneamente attribuito ad altra pertinenza (mappale 1278), ovvero di classificarlo (osservazione n.19) come *zona residenziale estensiva* (con ampliamento una tantum) o, in via subordinata, come zona *residenziale semi-intensive* (senza ampliamento) o di *completamento. La medesima richiesta viene fatta* alla porzione sovrastante del lotto in questione posto fra questo e i mappali 1341, 4026 e 4033. La volontà espressa nell'Osservazione n. 19 (che modifica quanto richiesto nella Osservazione n.16) è quindi quella di destinare parte del mappale 1279 quale pertinenza dell'edifico di via Fornace 11 (mappali 1341, 4026 e 4033) appena ristrutturato e sostanzialmente privo di area non edificata. Le osservazioni discutono pertanto della medesima localizzazione, sono reciprocamente interconnesse e sono contro dedotte unitamente.

Controdeduzione

La richiesta del sig. Vertemati Angelo può essere accolta giacché il mantenimento di un'area verde, ancorché non liberamente fruibile, è compatibile con l'obiettivo del PGT di realizzare "….una piccola area verde, un parcheggio più grande del previsto…." (pag.56 Relazione di progetto) o "..la realizzazione di un piccolo giardino…" (pag. 61 Relazione). La modifica comporta la perdita per questa proprietà dei relativi diritti edificatori previsti per le *zone residenziali di completamento subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione*. Anche l'osservazione n.6 e n.19 presentate dalla signora Vertemati possono essere accolte, almeno parzialmente. L'attribuzione del piccolo edificio di cui al mappale 1279, ed erroneamente considerato facente parte del mappale 1278, deve conseguentemente essere corretta (osservazione n.16) e

allo stesso modo può essere accolta l'osservazione n.19 che chiede di stralciare una porzione dell'area e farla diventare di pertinenza dell'edificio di via Fornace 11. Sono però necessarie due precisazioni: a) ciò che rimane della *zona residenziale di completamento subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione* a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni n. 6 e 19 (stralcio, rispettivamente, dei mappali 3269 e parte di 1279) non può rimanere interclusa, ma deve avere un accesso diretto alla viabilità pubblica. Si ritiene che tale accesso debba essere garantito dalla proprietà del mappale 1279 (Vertemati Francesca), giacché la proprietà del mappale 3269 (Vertemati Angelo) non conserva più alcuna partecipazione e diritto sulla zona di completamento. Conseguentemente, una porzione con sezione pari a circa 6 metri dell'area che l'Osservazione n.19 (sempre Vertemati Francesca) chiede di far diventare pertinenza dell'edificio di via Fornace 11 deve rimanere zona di completamento e, precisamente, quella che l'osservazione n.16 lamenta come non facente parte del mappale n.1278, (non avrebbe nessun senso, infatti, spezzare la continuità fra l'edificio di via Fornace 11 e l'acquisita area di pertinenza, ancorché ciò significhi l'abbattimento del casotto). In tale sedime troveranno spazio l'accesso e i parcheggi pertinenziali liberamente accessibili dovuti; b) quest'ultima, cioè l'area che si trasforma come pertinenziale dell'edificio di via Fornace 11, è conseguentemente più piccola di quella stimata dall'Osservazione n.19 (circa 350 mq contro i 550 mq richiesti). Ne consegue che il rapporto fra il volume dell'edificio esistente in via Fornace 11, la relativa piccolissima area libera (mappale 1341 e attigui) e la nuova area pertinenziale è superiore a 1 mc/mc. Per tali motivi, e considerando la tipologia del fabbricato sulla cui base il PGT ha distinto le *zone residenziali estensive* da quelle *semi-intensive,* l'area in questione è classificata come *zona residenziale semi-intensiva*, cioè come la seconda opzione richiesta dall'Osservazione n.19. La capacità edificatoria della *zona residenziale di completamento subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione* è conseguentemente leggermente ridotta (era circa 1371 mc e diventa circa 1280 mc). Poiché, infine, una volta stralciato il mappale 3269 (osservazione n.6) non è più prevista la cessione in loco di aree a standard o la realizzazione di particolari opere, la *zona di completamento subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione* può a parità di edificabilità, contributi di costruzione e reperimento di aree a standard essere classificata come una normale zona di completamento. Gli elaborati del PGT sono modificati conseguentemente. Si segnala, infine, che la base catastale non è aggiornata e riporta edifici differenti per forma e localizzazione rispetto a quelli presenti sulla base topografica.
L'Osservazione n. 6 è accolta, le Osservazione n.16 e 19 sono accolte parzialmente.

Osservazione n. 7, protocollo n. 9766 del 26.08.2017, Ing. Daniele Comi

Sintesi. L'osservante chiede di modificare diversi punti delle norme tecniche d'attuazione e, più precisamente: 1) art.7, trasferimento diritti edificatori: si chiede di facilitare il trasferimento delle volumetrie anche fra lotti non aventi un segmento del perimetro in comune; 2) art.8, parcheggi pertinenziali: ridurre le quantità giudicate eccessive e meglio specificare l'altezza delle autorimesse; 3) art.12, incentivi energetici: adeguare le classi energetiche e relativi incentivi alla modulistica vigente; 4) art.14, definizioni: si chiede di modificare o integrare o meglio specificare la definizione di superficie coperta; 5) art.14, definizioni: si chiede di modificare o integrare o meglio specificare la definizione di superficie lorda di pavimento; 6) art.17, tessuto urbano consolidato zone residenziali: aumento ampliamento una tantum; 7) art.18, ambiti produttivi: si chiede di ampliare gli usi ammessi per l'area ex-Jucker e si forniscono altri suggerimenti per incentivare il recupero delle aree industriali dismesse.

Controdeduzione *Punto 1: art.7, trasferimento dei diritti edificatori*. Lo stesso tema è trattato dalle Osservazioni n.10 e n.11. Come esplicitamente argomentato nella Relazione di progetto (cfr. ad esempio pag.5 e 56) i PGT di Lomagna (vigente e in corso di approvazione) prestano particolare attenzione all'omogeneità delle forme e dei volumi delle diverse parti che costituiscono la città. Per farla semplice, il tema che tante volte è stato sottolineato, è quello di *"evitare che la villetta accanto diventi una palazzina o qualcosa d'altro rispetto ad un intorno omogeneamente costituito da case mono e bi familiari"*. Da questo punto di vista il trasferimento dei diritti volumetrici fra lotti contigui (ove la contiguità non corrisponde ad una vicinanza stretta, come sottolineato dal Giudice amministrativo) ha generato, anche recentemente,

alcuni interventi molto criticati proprio dal punto di vista dell'impatto formale. E' per queste stesse ragioni che le capacità edificatorie delle aree estensive sono rimaste ancorate all'ampliamento una tantum (premiando quindi il valore d'uso e l'impatto architettonico, rispetto al valore di mercato del bene "terra") e non hanno assunto la modalità più usuale di definire l'edificabilità in rapporto all'estensione del lotto (il classico: 1 mc edificabile ogni mq di superficie del lotto). Il trasferimento dei diritti edificatori, infatti, annulla proprio i presupposti che hanno portato alla scelta dell'ampliamento una tantum. A tal proposito, e per una disamina più approfondita, si rimanda anche al paragrafo 2.5 della Relazione di progetto della bozza di PGT redatta nel maggio 2016. Questo suggerimento deve pertanto essere respinto. Si comunica, anzi, che in accoglimento della Osservazione n.10, l'articolo 7 delle NTA relativo al trasferimento dei diritti volumetrici è stato interamente stralciato.

Punto 2: art.8, parcheggi pertinenziali. L'art.8 delle NTA relativo ai parcheggi pertinenziali è stato modificato dalla Variante del 2013 che ha ripristinato, modificandola, una norma dei PRG precedenti. La dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta (e relative modalità di utilizzo) appaiono adeguate per una città suburbana ove gli spostamenti in automobile sono spesso, ahimè, l'unica concreto mezzo per muoversi. Si tratta inoltre di una regola che nel tempo ha fortemente connoto la città e, in particolare, lo spazio pubblico. Si ritiene pertanto di confermare la disciplina vigente. Circa le modalità di misura delle "altezze" delle autorimesse vale la pena sottolineare quale premessa che le altezze degli edifici sono definite dal comma 6 dell'art. 14 delle NTA che distingue due modalità di misurazione. Le modalità di calcolo ivi definite hanno valenza generale. Il riferimento all'altezza massima in chiosa all'art.8 è riferito alla possibilità di costruire le autorimesse pertinenziali a confine con proprietà altrui, fatti comunque salvi i diritti di terzi. Si tratta dunque di un caso specifico motivato dalla necessità di salvaguardare i diritti dei confinanti. Per inciso, ricordiamo che la giurisprudenza è negli ultimi anni diventata più stringente nel considerare ai fini della misurazione delle distanze (fra terzi, dalle strade, fra pareti finestrate, etc.) qualsiasi manufatto anche non costituente volume. Infine occorre sottolineare, come è facile intuire dai termini impiegati, che la locuzione "altezza massima" e la locuzione "altezza netta" che ricorrono in diversi articoli del PGT si riferiscono rispettivamente alla prima e alla seconda modalità di calcolo delle altezze definite dal comma 6 dell'art 14 delle NTA (netta=intradosso; massima=punto esterno più alto). Al fine di rendere più immediata la comprensione della norma si integra il comma 6 dell'art.14 specificando nei primi due allinea e fra parentesi cosa si debba intendere per altezza massima e come altezza netta. Il comma 6 dell'art.14 è così modificato:

"*E' la distanza che intercorre fra la quota zero e:*

- *il punto esterno più alto dei fabbricati con destinazione produttiva o commerciale (altezza massima);*
- *l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile per gli edifici con altra destinazione o il punto medio, nel caso di solaio inclinato (altezza netta).*

Per quota zero si intende: a) il marciapiede o, in mancanza dello stesso, la quota del colmo stradale incrementata di 15 cm; b) la media aritmetica delle quote altimetriche misurate ai vertici del perimetro del lotto, nei casi di terreni in pendenza." La richiesta è pertanto solo parzialmente accolta.

Punto 3: art.12 incentivi energetici. L'ultimo periodo dell'art.12 viene aggiornato alle classi di prestazione energetica definite dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2015, senza però prevedere un aumento degli incentivi per le classi superiori alla A2 (ex A+). L'articolo 12 delle NTA è così modificato: "*In applicazione del principio di incentivazione, i diritti edificatori attribuiti dal Pgt sono incrementati in riferimento all'efficienza energetica degli edifici, rispettivamente del 10% per gli edifici di classe energetica A1 e del 15% per gli edifici di classe energetica uguale o superiore alla classe A2*". Il punto è pertanto parzialmente recepito.

Punto 4: definizioni, superficie coperta. Il comma 3 dell'art.14 non vieta la possibilità di realizzare cornicioni, tettoie, balconi o altri aggetti similari superiori a una profondità di 1,2 mq. Più semplicemente vuole blandamente disincentivare l'uso di aggetti troppo profondi stabilendo che oltre una misura data esso costituisce superficie coperta. La finalità è evitare forme spesso ingiustificate e che nulla hanno a che fare con la specificità del luogo. Si ricorda, infine, che anche gli aggetti pari o inferiori a 1,2 metri debbono essere conteggiati nella misurazione delle distanze fra pareti finestrate, non così per quanto riguarda le distanze dalle strade e dai confini di proprietà. Ciò nonostante, si ritiene comunque condivisibile o sostanzialmente ininfluente portare il limite di cui sopra da 1,2 a 1,5 ml. Il primo e secondo allinea del comma 3 e, per analogia, il primo allinea del comma 4 dell'art.14, sono pertanto modificati. Non si ritiene invece opportuno, anche perché troppo complicato, estendere il limite a 2 metri per una percentuale dello sviluppo in facciata la cui misura sarebbe difficile da giustificare. Circa gli elementi di arredo delle aree pertinenziali (casette, ripostiglio attrezzi etc..) si precisa che la superficie lorda utile, benché non puntualmente specificata, è usualmente considerata coincidente con la superficie utile comprensiva di quelle parti che secondo l'art.3 del DM. 10 maggio 1977, n. 801 devono essere escluse: ovvero delle "murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge di balconi". Circa l'altezza si ritiene condivisibile, in virtù delle caratteristiche dimensionali dei manufatti reperibili sul mercato, di accrescere l'altezza massima consentita a 2,4 metri (al posto che 2 metri) ma di calcolare tale altezza come altezza massima e non come altezza netta in virtù delle normali caratteristiche di questi manufatti. L'ultimo allinea del comma 3 (superficie coperta) e 4 (superficie lorda di pavimento) dell'art. 14 sono così modificati: "*gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, compreso i piccoli accessori non destinati alla permanenza di persone (ripostiglio per attrezzi, ricovero animali domestici, etc.), ma quando sono privi di parti in muratura, sono semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, hanno una superficie lorda utile inferiore a 9 mq. e hanno una altezza massima non superiore a 2,4 ml.*" Per quanto riguarda le integrazioni che l'Osservante propone di aggiungere alla definizione di superficie coperta allo scopo di escludere dal calcolo i pergolati e gli adeguamenti concernenti l'eliminazione delle barriere architettoniche si precisa che: a) i pergolati sono già menzionati (al pari di barbecue, fontane, fioriere, etc….), in negativo, laddove l'incepit della norma prima discussa e modificata (ultimo allinea comma 3 e 4 dell'art.14) specifica che sono esclusi dal computo della superficie coperta (o della slp) "gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, *compreso* i piccoli accessori …….."; b) la realizzazione ex novo e in contrasto con le norme di piano di opere finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche è già ammessa nelle forme e nelle modalità definite dall'art.20 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, nonché dall'art.41 della legge regionale n. 12/2005 e relativa integrazioni legislative. Non è pertanto necessaria alcuna ulteriore specificazione. Le richieste sono parzialmente accolte relativamente alle modifiche prima evidenziate.

Punto 5: definizioni, superficie lorda di pavimento. La definizione di "vano chiuso" o "aperto" non sembra modifichi molto, nella proposta avanzata, la definizione di cosa debba essere considerata superficie lorda di pavimento e cosa non debba essere considerata. O perlomeno non sembra portare benefici maggiori rispetto ai costi connessi al mutamento di una consuetudine oramai radicata. Facciamo poi notare che la definizione proposta tace circa la tipologia dei locali con altezza netta inferiori a 2,4 metri che sono quindi da computare. L'esclusione o inclusione dei vani scala e degli ascensori è ovviamente in relazione alla definizione delle capacità edificatorie delle singole zone omogenee: nel senso che capacità elevate che includono questi locali sono paragonabili a capacità edificatorie più limitate che li escludono. Il primo metodo appare più semplice e più controllabile (sincero) e più direttamente verificabile circa le forme urbane prodotte (non succede, cioè, che: "*puoi edificare 10 e quello che effettivamente viene costruito è un volume pari a 12 o 13 o di più"*). La richiesta è pertanto respinta.

Punto 6: art.17 tessuto urbano consolidato zone residenziali. L'ampliamento una tantum previsto per le zone residenziali estensive non è finalizzato a realizzare delle "unità immobiliare" ma a permettere che le unità immobiliari esistenti possano adattarsi al mutare delle condizioni di vita. Gli 80 mq contemplati dall'art. 17.1 paiono sufficienti a tale scopo considerando la dimensione medie delle abitazioni di Lomagna nonché la frequenza, invero molto scarsa, con la quale i cittadini di Lomagna hanno utilizzato questa norma in vigore dal 2008. La richiesta è pertanto respinta.

Punto 7: art.18 ambiti produttivi. A differenza di altre funzioni, quella residenziale necessita di un potenziamento dei servizi (soprattutto parcheggi, scuole e aree verdi) non irrilevante e soprattutto costosa. E per questi motivi che l'Amministrazione è stata prudente nel prevedere la conversione delle aree industriali dismesse in abitazione. D'altronde, in questa particolare congiuntura del mercato immobiliare, gli usi residenziali sono deprezzati in modo più accentuato o perlomeno confrontabile con le altre possibili destinazioni. Soprattutto a Lomagna, ove per un eccesso di offerta degli anni passati lo stock residenziale invenduto è (ancora) ingente. Per questi motivi il punto deve essere respinto.
L'osservazione è respinta per quanto riguarda i precedenti punti 1, 5, 6 e 7 e parzialmente accolta per i punti 2, 3 e 4

Osservazione n. 8, protocollo n.9768 del 26.08.2017, Ing. Daniele Comi

Sintesi. Si chiede la trasformazione in area edificabile (residenziale di completamento) dei mappali 4230, 4231, 4226, 4228, 4227, 4229, 2721, 2058, 1981 ora agricoli.

Controdeduzione. L'area è classificata parte come area agricola di interesse comunale e parte come *ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico, a prevalente valenza ambientale e naturalistica e a prevalente valenza paesistica di cui agli art.56, 59 e 60 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*. La trasformazione delle aree così classificate comporta una modifica del PTCP e deve essere assentita da Provincia. Entrambe, cioè sia le aree agricole di interesse comunali sia quelle di interesse strategico disciplinate da Provincia, sottostanno alle norme sul consumo di suolo definite da Regione Lombardia con la legge 31/2014 secondo la quale ogni area agricola che viene trasformata in edificabile deve essere compensata da una equivalente porzione oggi edificata o edificabile che ritorna ad essere agricola. Condizione, questa non data a Lomagna. Per tali motivi l'osservazione è respinta.

Osservazione n. 9, protocollo n.9856 del 29.08.2017, Società Agrosystema s.r.l.

Sintesi. La società a cui fa capo la villa e il relativo giardino chiede di poter realizzare un ampliamento pari a 90 mq (edificio 2) per servizi igienici; di classificare come verde privato l'area boscata o comunque di adeguarne il perimetro; di ammettere la destinazione d'uso ricettiva e sanitaria (RSA).

Controdeduzione Circa la prima osservazione si ritiene di non ammettere la realizzazione di una nuova superficie di 90 mq da destinare a servizi igienici, vuoi per preservare il valore storico documentale dell'intero complesso e, vuoi, perché si ritiene che nell'edificio recentemente messo in ordine e relative pertinenze vi siano spazi sufficienti per realizzare le dotazioni richieste. Circa la seconda osservazione si fa presente che l'ambito segnato come area boscata nel PGT è tratto dal *Piano generale di indirizzo forestale della Provincia di Lecco* (PIF), di cui alla Legge regionale del 25 ottobre 2004, n.27, e alla cui normativa fa riferimento l'art.21 delle norme tecniche d'attuazione del PGT. In quanto piano sovraordinato non è nelle potestà dell'Amministrazione di Lomagna modificarne la valenza, fermo restando che l'art.4 del medesimo specifica cosa occorre fare per determinare l'esatto perimetro del bosco che, notoriamente, è un *soggetto* in evoluzione. La classificazione fornita dal PIF dell'area vegetata oggetto dell'Osservazione è: *Bosco trasformabile, multifunzionalità alta*. Circa la terza richiesta, si fa presente che entrambi le due attività citate dall'osservazione sono già oggi ammesse e possibili, con la precisazione che nel caso delle attività

sanitarie devono essere classificabili come un *servizio pubblico e di interesse generale*, ovvero devono essere provviste di convenzione, così come definito dalla legge 12/2005 (convenzione che, nel caso della RSA è scontata qualora si goda dell'accreditamento regionale). Per quanto riguarda le funzioni ricettive esse sono equiparate a quelle terziarie come tutte quelle citate dal comma 7 dell'art.15 delle NTA. In tal senso si rimanda per maggiori delucidazioni al capitolo *4.7 Disciplina d'uso* della Relazione di progetto.
L'osservazione non implica modifiche degli elaborati e per tali motivi è respinta.

Osservazione n. 10, protocollo n.9887 del 30.08.2017, Arch. Pietro Panariti

Sintesi. Chiede di stralciare l'art.7 delle norme tecniche d'attuazione riguardante il trasferimento di volumetria.

Controdeduzione L'osservazione è connessa con la n.7 e la n. 11. Si ritiene di accogliere l'osservazione e di stralciare l'art.7 poiché: a) gli indici urbanistici ed edilizi del PGT di Lomagna, ed in particolare quelli relativi all'edificabilità, sono stati definiti con particolare attenzione a quali forme e ingombri determinano, nell'intento di assicurare e preservare l'omogeneità dei materiali urbani che costituiscono i diversi tessuti; b) poiché il trasferimento di volume realizzati in questi anni hanno prodotto forme dissonanti rispetto al contesto e suscitato molte discussioni e critiche; c) per le argomentazioni meglio svolte dalla stessa osservazione che si assumono. Per maggiori dettagli circa gli obiettivi sopra menzionati si rimanda alla relazione di progetto (cfr. ad esempio pag.5 e 56) e alla Relazione della bozza di PGT (soprattutto capitolo 2.5).
L'osservazione è accolta senza modificare la numerazione degli articoli seguenti a quello stralciato.

Osservazione n. 11, protocollo n.9907 del 30.08.2017, Fumagalli Ivana

Sintesi Area non soggetta a trasformazione urbanistica. L'Osservante chiede che l'area di sua proprietà sia classificata come residenziale di completamento e disciplinata da una norma speciale che ammetta "l'utilizzabilità in loco per manufatti edilizi accessori alla residenza non addebiti a permanenza di persone" e la trasferibilità dei relativi diritti volumetrici in tutte le zone residenziali confinanti.

Controdeduzione. L'Osservante ha chiesto con lettera protocollo comunale n.12971 del 02.11.2017 di non modificare la destinazione d'uso dell'area, ovvero di ritirare l'osservazione presentata in data 30.08.2017 prot. n° 9907. L'osservazione è pertanto respinta.

Osservazione n. 12, protocollo n.9911 del 30.08.2017, Sig. Bortolato Aldo - Società ALFAPLAST

Sintesi. La società proprietaria dell'area chiede di stralciare la retinatura bosco/ambito agricolo sottostante l'area classificata come produttiva da considerarsi probabilmente come un refuso grafico.

Controdeduzione. La retinatura "bosco" sottostante all'area produttiva non è un refuso ma è conseguenza del recepimento (obbligatorio) da parte del PGT del *Piano generale di indirizzo forestale della Provincia di Lecco* (PIF) di cui alla Legge regionale del 25 ottobre 2004, n.27 e richiamato nell'art.21 delle NTA. Ciò non significa, però, che l'area non sia trasformabile, così come stabiliscono le norme e la classificazione proposta dal PIF, e come già specificato nella Relazione di progetto a cui si rimanda per maggiori delucidazioni (cfr. pag.38, lettera b). L'osservazione è pertanto respinta.

Parere ARPA Lombardia Lecco e Sondrio, protocollo n.9935 del 31.08.2017

Invarianza idraulica. Come già precisato in risposta ai rilievi mossi da ARPA in sede di VAS**, i**l PGT già prevede che in sede di rilascio o acquisizione del titolo edilizio venga realizzato uno studio idraulico di

dettaglio finalizzato a dimostrare il rispetto dell'invarianza idraulica. L'obbligo è previsto per gli ambiti di trasformazione e per le zone di riorganizzazione produttiva (cfr. prescrizioni di cui al comma 2 art. 18 e art. 11 Norme tecniche di attuazione) che sono gli interventi più rilevanti previsti dal PGT, almeno relativamente alle dimensioni di Lomagna. In attesa che regione Lombardia definisca i criteri attuativi risulta difficile poter fare di più o di diverso, fermo restando che quando questi saranno emanati (o eventuali integrazioni del regolamento edilizio) sostituiranno nel merito le NTA di cui agli articoli sopracitati.

Componente geologica, idrologica e sismica del PGT, procedure. Il PGT adottato non contiene "proposte di aggiornamento al PAI" e dunque non è necessario il preventivo invio in Regione degli elaborati ricordati da Arpa. Peraltro, a seguito della emanazione della DGR. X/6738, tale procedura è parzialmente modificata (invio all'autorità ogni anno prima di giugno). Per quanto invece riguarda l'atto di notorietà come previsto dalla DGR X/6738 (cfr. capitolo 6) sarà trasmesso con le procedure da essa prevista.

Piano di gestione dei rischi di alluvione:
Preso atto che non esistono a Lomagna aree segnalate nel DBT dell'Autorità di bacino e di Regione Lombardia come soggette a pericolosità che il PGT classifica come di espansione o completamento (non edificate ma urbanizzabili), non si procede in sede di approvazione del PGT al recepimento delle disposizioni in materia di Piano di gestione dei rischi idraulici e della pianificazione di emergenza in quanto: a) la Delibera regionale riguardante il rischio idraulico è successiva alla delibera di adozione del PGT e, soprattutto, del relativo procedimento di valutazione ambientale strategica; b) la stessa Delibera esplicitamente impone ai comuni di adeguare i propri strumenti urbanistici (e la pianificazione di emergenza) non già in occasione della prima variante di PGT ma entro le tempistiche dettate dalla legge 31/2014 al fine di recepire i criteri per la riduzione del consumo di suolo, cioè successivamente alla loro emanazione e, a cascata, ai relativi adeguamenti dei PTCP delle Provincie e di Città Metropolitana, (vedi, ad esempio, punto 5 dell'art.3.1.3); c) si ritiene che alcune delle aree individuate da Regione debbano essere modificate, ovvero sia necessario avviare il procedimento per la loro revisione, così come definito dalla stessa delibera (procedura attivabile, ogni anno, in giugno); d) non vi sono stati i tempi necessari per realizzare, ad esempio per le zone R4, i necessari studi idraulici di dettaglio, neppure nella forma delle cosiddette "valutazioni preliminari" di cui, ad esempio, al punto 3 dell'art.3.1.3 alla citata delibera regionale.
Tale adempimento sarà dunque assolto successivamente, fermo restando che come precisato dalla stessa delibera X/6738 le norme hanno valenza immediata. Conseguentemente, e fino all'adeguamento di cui sopra, dovranno essere adottate le norme più restrittive fra quelle previste dalla DGR X/6738 (e dal PAI) e quelle previste dalla Componente geologica, idrologica e sismica del PGT, fermo restando che per le zone R4 è facoltà dei comuni "….. *richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica che utilizzi come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza)"* (punto 4, art.3.1.3 delibera regionale x/6738). Per maggiori dettagli si rimanda al commento alle controdeduzioni inserito in chiusura della Relazione di progetto e relative tavole.

Piano di illuminazione. IL PGT di Lomagna non prevede una crescita sostanziale della città o modifiche radicali della città pubblica. Le aree di espansione sono infatti poche, anzi pochissime, minute e comunque legate ad attività già esistenti. Il PGT di Lomagna si concentra poi eminentemente sul recupero delle parti di città non più utilizzate o sotto utilizzate. Per questi motivi, e cioè perché la geografia degli interventi è largamente pre-determinata, una analisi del medesimo sotto il profilo illuminotecnico è poco feconda.

RDB. Quanto rilevato da ARPA nel parere Vs. protocollo n.38178 del 18 marzo 2013 è ciò che insieme alle valutazioni degli altri Enti ha portato al rigetto del progetto preliminare. Tali notazioni, peraltro di carattere ordinario, ancorché indispensabili, e comunque tutte già riportate nel PGT, dovranno essere ovviamente rispettate nel caso venga ripresentato il progetto, fermo restando i necessari adeguamenti alla normativa nel frattempo intervenuta (ad esempio in tema di invarianza idraulica) e allo stesso PGT e PTC. Si ricorda, inoltre, che per quanto riguarda l'area ex RDB la competenza pianificatoria è nella sostanza in capo al Parco.

Lusochimica. Si prende atto di quanto sottolineato da ARPA che sarà senza dubbio considerato nel relativo procedimento in atto.

Fascia di rispetto del depuratore di Osnago Gli elaborati grafici del PGT conterranno la fascia di rispetto pari a 100 metri.

Osservazione n. 14, protocollo n.9953 del 31.08.2017, Casiraghi Valentino e Crippa Chiara Vincenzina

Sintesi. Gli osservanti chiedono che l'edificio di propria proprietà (mappale 4362) sia classificato come zona residenziale semi intensiva.

Controdeduzione. Si tratta di una abitazione realizzata ai sensi dell'art.60 della legge regionale 12/2005 per i *conduttori agricoli professionali* su un terreno tuttora classificato come agricolo di competenza comunale. La classificazione come zona residenziale semi-intensiva, e quindi l'inclusione della medesima nel tessuto urbano consolidata, è disciplinata della legge regionale 31/2014 come recentemente modificata. In attesa che Regione Lombardia definisca i criteri attuativi, la legge 31/2014 ammette le trasformazioni d'uso dei suoli classificati come agricoli -classificazione in virtù della quale l'abitazione è stata costruita- solo qualora una medesima superficie già edificata o edificabile torni ad essere classificata come agricola (principio del bilancio ecologico del suolo pari a zero). Questa condizione è praticamente impraticabile all'interno del territorio comunale di Lomagna. La legge 31/2014 esclude oggi dal bilancio di cui sopra unicamente gli ampliamenti delle attività produttive già presenti. Per questo impedimento la richiesta non può quindi essere accolta, pur non avendo nessuna contro indicazioni da un punto di vista urbanistico, data la sua localizzazione. L'osservazione è respinta.

Osservazione n. 15, protocollo n.9960 del 31.08.2017, Lusochimica S.p.A.

Sintesi. L'azienda Lusochimica segnala un errore nella definizione della fascia di rispetto stradale che è calcolata a partire dalla recinzione e non dal confine di proprietà. Si chiede inoltre l'elevazione dell'altezza massima dei manufatti a 14 metri per le aree produttive.

Controdeduzione. Circa la prima domanda, riconosciuta la validità di quanto affermato, si modificano gli elaborati del piano spostando la fascia di rispetto di circa 2 metri, fermo restando che in più punti la linea catastale è sovrapposta alla careggiata che nel tempo è stata probabilmente rettificata (in corrispondenza del parcheggio, ad esempio). Rimane invece invariata la delimitazione della zona produttiva. Circa la seconda richiesta si segnala che l'art.18 delle Norme tecniche d'attuazione già ammette quanto chiesto. Più precisamente, esso specifica che "altezze maggiori a quelle indicate per le aree produttive sono ammesse per gli impianti e i manufatti con caratteri particolari finalizzati alla produzione, alla movimentazione o allo stoccaggio di beni, e per gli accorgimenti atti a migliorare il risparmio energetico di edifici e processi produttivi". Si ritiene che l'assenza di spazio non edificato all'interno del lotto possa legittimamente essere considerato, nel caso specifico, come un "carattere particolare". Non è pertanto necessario modificare gli elaborati di PGT. Si rammenta infine che il compendio è interessato, ancorché solo marginalmente, dalle

disposizioni regionali concernenti l'attuazione del *Piano di gestione dei rischi di alluvione* di cui alla recentissima DGR X/6738 (cfr. Relazione di progetto). L'osservazione è pertanto parzialmente accolta.

Osservazione n. 17, protocollo n.10010 del 01.09.2017, Vertemati Francesca

Sintesi L'Osservante chiede di includere nell'area fabbricabile di propria proprietà anche l'area agricola posta ad est del corpo idrico (mappale 3112). Si chiede inoltre di rettificare i confini sud e nord dell'area residenziale di completamento adeguandoli ai confini catastali.

Controdeduzione La frazione di Fornace è caratterizzata da una bassa densità edilizia che il PGT vuole preservare anche attraverso un indice edificatorio differenziato rispetto a quello di Lomagna (0,6 mc/mq rispetto a 1 mc/mq). La trasformazione dell'area agricola in edificabile genererebbe una concentrazione di volume sulla parte del lotto effettivamente destinabile ad edificazione eccessiva e non congrua con l'edificazione rada di Fornace. In tal senso si consideri anche che la fascia di rispetto del reticolo idrico minore in sponda sinistra non è utilizzabile, ancorché generi diritti volumetrici. Si rammenta che la recinzione dovrà comunque rispettare le distanze minime dal corpo idrico. Infine facciamo presente che l'esclusione del lotto è anche funzionale ad una esigenza di disegno urbano e, in specifico, alla volontà di lasciare un varco fra l'urbanizzato e la campagna. Circa la richiesta di rettificare il confine dell'are edificabili si precisa che il margine sud è stato disegnato riprendendo gli allineamenti del lotto contiguo. Anche in questo caso la sua forma risponde ad esigenze di disegno della città e, unitamente, alla presenza del confine del Parco regionale di Montevecchia. La definizione del margine nord è invece funzionale alla possibilità di allargare in un futuro prossimo la strada, ovvero di prevedere opportuni spazi di parcheggio. E' comunque possibile, una volta lasciato un opportuno franco per qualche parcheggio e l'accesso al lotto, rettificare il perimetro nord. L'osservazione è pertanto solo parzialmente accolta.

Osservazione n. 18, protocollo n.10011 del 01.09.2017, Vertemati Francesca

Sintesi Si chiede di classificare come residenziale di completamento anche la parte restante del mappale 1271, ovvero di escluderlo dal perimetro dei nuclei di antica formazione.

Controdeduzione. L'integrità dei mappali non è di per sé un sufficiente criterio urbanistico e per il disegno della città. Si sottolinea, inoltre, che il margine contestato è persistente e rintracciabile fin nel PRG del 1985 laddove delimitava l'area urbana (e urbanizzabile) distinguendola dalla campagna. Forse per la presenza anche allora dei rustici recentemente demoliti. Per queste ragioni l'osservazione è respinta.

Osservazione n. 20, protocollo n.10014 del 01.09.2017, Crippa Angelo, Crippa Alessandro, Crippa Cesare

Sintesi. Gli osservanti chiedono di ridefinire ed aumentare la superficie dell'area residenziale di completamento.

Controdeduzione. Fermo restando che la classificazione dell'area è stata comunque modificata nella Variante approvata nel 2011 (da residenziale semintensiva a residenziale estensiva), e che con la presente variante di piano, su richiesta dei proponenti, è stata introdotta una zona residenziale di completamento con l'intento, comunque, di garantire l'agognato rapporto edificatorio di 1 mc/mq, si segnala che questo deve evidentemente essere calcolato sulla somma delle due aree e non, come proposto nell'osservazione, sulla sola area residenziale semintensiva come risultante dalla sottrazione della nuova area di completamento. Si segnala, inoltre, che nella zona residenziale di completamento la volumetria prevista è perfettamente realizzabile con un edificio a corpo singolo di due piani o con un edificio a corpo doppio nel caso si autorizzi la deroga dai (propri) confini di proprietà. In ogni caso, ma con il solo intento di rendere

simmetrico il disegno dei lotti, si allinea l'area residenziale di completamento a quella attigua confinante. L'osservazione è pertanto accolta solo parzialmente.

Osservazione n. 21, protocollo n.10015 del 01.09.2017, Ferrari Roberto e p.p.v. Moretti Sabrina, Brambilla Danilo

Sintesi. Si chiede mutare la classificazione da "monumento" ad edificio civile di abitazione al fine di garantire l'accessibilità al piano terra anche ai disabili

Controdeduzione
L'immobile è presente sul catasto Cessato e sul catasto Teresiano. Per le altezze differenti dal resto dell'edilizia del nucleo di antica formazione e per alcuni particolari costruttivi (vedi, in particolare, facciata nord-ovest) si conferma la classificazione vigente. In ogni caso si rammenta che al fine di garantire l'accessibilità ai disabili la realizzazione di opere non conformi al piano è già ammessa nelle forme e nelle modalità definite dall'art.20 e successivi della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, nonché dall'art.41 della legge regionale n. 12/2005 e relativa integrazioni legislative. L'osservazione è pertanto respinta.

Osservazione n. 22, protocollo n.10017 del 01.09.2017, Crippa Alessandro

Sintesi. L'Osservante chiede che il calcolo della superficie lorda di pavimento sia realizzato con le medesime modalità per gli interventi da realizzarsi e per il computo delle superfici degli edifici esistenti, ovvero di stralciare il comma 15 dell'art.14.

Controdeduzione Per le ragioni già espresse nella Relazione di progetto e, in particolare, nella nota 31 del capitolo 4.3, si ritiene più equo e più semplice utilizzare per il calcolo della superficie esistente quello a suo tempo autorizzato o condonato. L'osservazione è pertanto respinta.

Osservazione n. 23, protocollo n.10036 del 02.09.2017, Immobiliare Sernovella S.r.l.

Sintesi. Gli estensori della osservazione richiedono: 1) che vengano stralciate le aree campite come "area boscata" sovrapposte a quella produttiva; 2) che venga eliminata una linea di costruzione del poligono (linea viola); 3) di ridefinire il limite ovest dell'area in relazione all'andamento del torrente Molgora; 4) che le convenzioni di cui all'art.37 delle norme del Piano Territoriale del Parco e quelle di un eventuale permesso di costruire convenzionato sia unica.

Controdeduzione. Punto 1: l'area boscata è quella definita dal *Piano di indirizzo forestale* del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone che definisce modalità di individuazione e trasformabilità secondo quanto stabilito dal relativo Regolamento Territoriale. Non è nelle potestà del comune modificare tali indicazioni. Punto 2: si tratta di linea di costruzione del poligono ininfluente rispetto alla classificazione urbanistica**.** Viene comunque eliminata. Punto 3: il confine ovest viene rettificato in relazione al torrente Molgora, ovvero grosso modo sul limite della fascia di rispetto del reticolo idrico (pari a 10 metri), ad eccezione del tratto corrispondente all'ingresso, e rimanendo ovviamente entro la classificazione del PTC. Punto 4: trattasi di scelta che riguarda gli atti amministrativi che saranno assunti e le relative procedure. Non dunque di un tema di pertinenza del PGT. Non si ritiene necessario modificare pertanto gli elaborati, fermo restando che in virtù del principio di semplificazione dell'agire amministrativo è ovviamente preferibile, laddove è possibile, redigere un'unica convenzione. L'osservazione è accolta limitatamente al punto 3 e 2. Parzialmente accolta.

Osservazione n. 24, protocollo n.10037 del 02.09.2017, VI.BU. Costruzioni srl

Sintesi La proprietà chiede che il mappale 3693 venga classificato come facente parte del Nucleo di antica formazione.

Controdeduzione Come specificato dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'osservazione il mappale 3693 è gia facente parte del Nucleo di antica formazione ma è al tempo stesso ricompreso nel Parco Regionale di Montevecchia e della valle del Curone. La "doppia classificazione", se così si può chiamare, è connaturata alla specifica natura del bene sotto il profilo funzionale (strada di accesso dalla "campagna" a villa Brusca), dell'importanza testimoniale (elemento connaturato alla villa e testimone del rapporto fra questa, l'abitato e la campagna), della sua natura (strada alberata non asfaltata) e della sua datazione. Si rammenta inoltre che con il PGT2016 il compendio è stato classificato come esterno al Tessuto urbano consolidato. In ogni caso si fa presente che una modifica del perimetro del Parco è di competenza di Regione Lombardia e del Parco medesimo. L'osservazione è respinta.

Osservazione n. 25, protocollo n.10041 del 02.09.2017, Pastai in Brianza Srl e Pastai in Emilia Srl.

Sintesi L'Osservante chiede: a) l'ampliamento della superficie industriale, pur non modificando la capacita edificatoria concessa e, a giudicare dalle mappe allegate, di ridurre l'area agricola di cui è prevista la cessione a titolo gratuito; b) di rivedere l'accesso alla proprietà acquisendo parte dell'area di proprietà comunale. In questo caso l'Osservante si impegna a realizzare opportune opere migliorative e di schermatura.

Controdeduzione. Benché non sia previsto un aumento dell'edificabilità rilevante, l'ulteriore estensione dell'ampliamento già concesso dal PGT2017 ha dimensioni ragguardevoli, almeno in relazione alla realtà di Lomagna e all'area già ampliata. Poiché trattasi di area agricola, e dell'unico area "rilevante" per la quale il PGT prevede del consumo di suolo agricolo, ancorché ammesso dalla legge regionale 31/2014, si ritiene di dover respingere la richiesta. Anche perché la citata legge impone (imporrà) di restituire alla funzione agricola aree per uguale estensione. Cosa francamente non facile, a Lomagna, né oggi né domani. Si prende comunque atto che la fascia di protezione ambientale e paesistica potrà essere realizzata in territorio agricolo al limite sud/est dell'area di proprietà. In tal senso se ne ridefinisce la profondità e la posizione modificando la tavola 3.2 e 3.3 del PGT (piano dei servizi, progetto e rete ecologica). Per la realizzazione della medesima potranno essere utilizzate le maggiorazioni del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'art.43 della legge regionale n.12/2005. I costi di manutenzione di tale manufatto sono a carico dell'operatore. Si ribadisce, inoltre, l'opportunità che una parte del lotto venga ceduto all'Amministrazione al fine di assicurare, magari anche fra molto tempo, l'accessibilità allo spazio oggi agricolo intercluso fra la struttura ASL e il margine sud dell'abitato non raggiungibile da altro luogo. Si tratta dell'area agricola inclusa e, sottolineiamo solo di quella inclusa, all'interno dell'ambito di intervento individuato dal Piano. Facciamo infine notare che l'edificio a cui fa riferimento l'osservazione è solo una parte di quello individuato dal piano che include tutto il capannone produttivo esistente. A tal proposito si richiama l'ultimo comma dell'art.10 delle norme d'attuazione che esplicitamente prevede la possibilità di frazionare in più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati quanto previsto dal PGT come un unico intervento. Peraltro la porzione di edificio e relativa area di pertinenza che non risulta di proprietà degli Osservanti è pari a circa 3150 mq, mentre l'area di intervento ha una estensione di 16.585 mq (15.000 mq se non si conta l'area agricola), ed è pertanto applicabile anche il comma 1 dell'art.10 sopra citato.
Circa la seconda richiesta e cioè la possibilità di acquisire una limitata porzione del demanio comunale per assicurare l'accesso alla parte retrostante del lotto si ritiene, presa visione del layout di progetto e dell'assenza di altre soluzioni praticabili (vedi in particolare la disposizione degli impianti tecnologici e le quote), di accogliere l'osservazione. Anche tenuto conto dello scarso utilizzo a fini pubblici dell'area. Per

contro, si chiede all'operatore di risistemare a titolo gratuito l'area a verde, prevedendo opportune schermature che attutiscano il rumore e, comunque, la realizzazione di un filare alberato su tutto il tratto di via Marco Biagi costeggiante il fronte residenziale. In questo modo una modesta riduzione dell'area usufruibile sarà compensata da una riqualificazione che ne migliorerà la fruibilità. Soprattutto se si riuscirà a garantirne la manutenzione.
L'area (industriale) per l'ampliamento dell'accesso misura circa 445 mq e sarà ceduta dal comune all'operatore in permuta delle aree agricole da questo cedute (circa 1600 mq). Qualora il valore della proprietà comunale sia superiore al valore dell'area agricola ceduta dall'operatore all'amministrazione questo le corrisponderà la differenza. Nulla è invece dovuto all'operatore da parte dell'amministrazione nel caso l'aria agricola abbia valore superiore. Facciamo presente che questa inclusione modifica la superficie edificabile del lotto ma non la capacità edificatoria e fintanto aumenta leggermente la porzione di territorio agricolo che viene destinata ad usi urbani (+136 mq). Le tavole del PGT sono conseguentemente modificate così come l'articolo 18. L'ultimo periodo del comma 2 dell'art.18 relativo al compendio di via Marco Biagi è così modificato:
"*L'area esterna alla recinzione esistente a far data dall'adozione del presente Piano è utilizzabile unicamente per la realizzazione di una piattaforma per il carico e lo scarico delle merci e per il parcheggio degli autoveicoli qualora: a) vengano realizzate opere di rinaturalizzazione e schermatura nei confronti dell'attiguo spazio agricolo per l'intera estensione sud/est - nord/ovest del compendio e per una profondità minima di 15 metri (cfr. Rete ecologica, zona soggetta a riqualificazione n.5). Tale schermatura dovrà essere realizzata all'interno dell'area di proprietà (limite sud/est) in territorio ora classificato come agricolo; b) venga ceduta a titolo gratuito l'area agricola ricompresa nel perimetro dell'ambito di intervento; c) venga adeguatamente sistemata e riqualificata l'area a verde che divide via Marco Biagi dalle abitazioni residenziali, anche attraverso la realizzazione di un filare alberato avente lunghezza pari al fronte residenziale e opportune barriere verdi che mitighino l'impatto acustico. Tali opere saranno realizzate a titolo gratuito quale standard qualitativo.*
E' previsto l'ampliamento dell'accesso carrabile all'edificio posto sul lato sud-est del lotto. Il sedime necessario per tale ampliamento, di proprietà del Comune, sarà ceduto all'operatore in permuta per l'acquisizione dell'area agricola di cui al precedente punto b). L'intervento è soggetto a piano attutivo, ovvero a permesso di costruire convenzionato e dovrà essere corredato da verifica di impatto acustico e clima acustico." L'osservazione è parzialmente accolta

Osservazione n. 26, protocollo n.10042 del 02.09.2017, Calvi Tecnologie sas e Bnp Paribas Lease Group SpA

Osservazione n. 27, protocollo n.10043 del 02.09.2017, CASONI srl e Medio Credito Italiano spa

Sintesi. Le due osservazioni, riguardanti il medesimo edificio, chiedono di mantenere in caso di ristrutturazione edilizia le capacità edificatorie preesistenti.

Controdeduzione. L'edificio in questione, e i capannoni di cui alle due osservazioni, sono stati realizzati attraverso un piano attuativo. Già l'art.35 delle NTA (e la giurisprudenza) specificano che i diritti cristallizzati dal piano attuativo e relativa convenzione perdurano anche quando questo è scaduto, purché siano stati assolti tutti gli impegni convenzionali come, ci risulta, nel caso specifico. Anche la nozione di ristrutturazione edilizia, così come recentemente ridefinita dal legislatore nazionale, ammette il mantenimento delle superfici in essere e contempla fino alla demolizione integrale e ricostruzione con altra sagoma e posizione. In ogni caso, per assicurare una maggiore comprensibilità alla norma, si integra il comma 1 dell'art.18 aggiungendo alle prescrizioni particolari la seguente postilla: "*In caso di ristrutturazione edilizia sono fatte salve le superfici lorde esistenti a far data dall'adozione del presente PGT,*

anche qualora eccedenti gli indici edificatori di cui alle precedenti lettere a e b, e da computarsi secondo quanto definito dal comma 15 dell'art.14 delle NTA."
Le osservazioni sono accolte.

Osservazione n. 28, protocollo n.10472 del 09.09.2017, Sig.ra Fumagalli Morena (osservazione tardiva)

Sintesi. Si chiede di ampliare l'area che il PGT ha classificato come residenziale di completamento

Controdeduzione. Si rammenta che l'area residenziale di completamento è stata dimensionata in base a quanto richiesto dalla proprietà in sede di scooping (protocollo 12973 del 04.12.2013) e tenendo conto della cessione di volumetria avvenuta a suo tempo. Si ricorda, infine, che il contesto è già ora particolarmente denso e che un'ulteriore eccessiva densificazione sarebbe problematica, innanzitutto per quanto riguarda il rispetto delle distanze minime fra edifici attigui (soprattutto a sud). Circa la possibilità di realizzare un unico edificio inglobando anche l'attiguo fienile si è a tal fine appositamente individuato la zona di completamento in aderenza al fienile, che è stato anch'esso opportunamente classificato in altro modo. L'osservazione è pertanto respinta.

Osservazione n. 29, protocollo n.11021 del 21.09.2017, Sig. Colombo Riccardo (osservazione tardiva)

Sintesi. Si chiede di classificare in altro modo i posti auto privati di cui ai mappali sub733, 735 e 734

Controdeduzione. Preso atto di quanto dimostrato nei documenti allegati all'Osservazione si modificano le tavole del PGT. Per inciso, si rammenta, in ogni caso e a scanso di equivoci, che qualsiasi atto di compravendita riguardante i parcheggi pertinenziali deve comunque rispettare la normativa vigente in materia e le norme stabilite dai PGT del comune di Lomagna pena la sua nullità. L'osservazione è accolta

Provincia di Lecco, Valutazione di compatibilità con il PTCP, Direzione organizzativa V, prot. n.11611 del 04.10.2017

Le presenti puntualizzazione e risposte si limitano ai commi del parere di compatibilità di Provincia che contengono richieste, segnalazioni o indicazioni specifiche che condizionano il relativo parere:

6.24. Rischio idrogeologico e sismico

L'asseverazione del tecnico abilitato di cui alla DGR 9/2016 del 2011 con le integrazioni di cui al capitolo 6 della DGR X/6738 sarà citata in delibera.
Piano di gestione dei rischi di alluvione di cui alla DGR X/6738 del 19 giugno 2017. La Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT sarà aggiornata nella tempistica stabilità dalla medesima DGR (entro i tempi definiti per l'adeguamento dei PGT alla legge 31/2014), fermo restando che come precisato dalla stessa delibera X/6738 le norme da essa introdotte hanno valenza immediata. Conseguentemente, e fino all'adeguamento di cui sopra, dovranno essere adottate quelle più restrittive fra quelle previste dalla DGR X/6738 (ovvero dal PAI) e quelle previste dalla Componente geologica, idrologica e sismica del PGT. Si rammenta, inoltre, che per le zone R4 la Delibera regionale per il PGRA, approvata successivamente all'adozione del PGT, stabilisce che è facoltà dei comuni "….. *richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica che utilizzi come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza)"* (punto 4, art.3.1.3 delibera regionale x/6738). Per

maggiori dettagli si rimanda alla risposta fornita ad ARPA Lombardia e al commento alle controdeduzioni inserito in chiusura della Relazione di progetto e relativa tavola.
La componente geologica, idrogeologica e sismica del presente PGT tiene già conto delle modifiche inerenti la classificazione sismica del territorio lombardo definita dalla DGR X/2129 del 11 luglio 2014 (Lomagna è in classe sismica 3)
In attesa che regione Lombardia definisca i principi attuativi il PGT ha previsto per gli ambiti di trasformazione e per le aree industriali di riorganizzazione una norma di salvaguardia funzionale a verificare il rispetto dei principi di invarianza idraulica di cui alla legge regionale 4/2016.

6.2.6 Valutazione di incidenza
Sarà premura di valutare di concerto se le modifiche del PGT introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni hanno rilevanza e incidenza relativamente al SIC Valle Santa Croce e Valle del Curone (IT20300006).

6.3.1 Consumo di suolo
Si concorda con Provincia che il PGT in via di approvazione non è in adeguamento ai criteri che Regione Lombardia e il PTCP definiranno in attuazione della legge 31/2014 e che tale adeguamento, quando sarà possibile realizzarlo, terrà conto delle "previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge" in oggetto (estratto comma 4 art.5 legge 31/2014).

Riorganizzazione produttiva (ex Jucker). Le funzioni commerciali previste nell'area ex Jucker prevedono l'insediamento di una media struttura commerciale con una superficie di vendita inferiore ai limiti definiti dal comma 3 dell'art.37 della NdA del PTCP della Provincia di Lecco. Tale limite dovrà essere rispettato anche nel caso di plurimi negozi di vicinato o di plurime medie strutture di vendita.

Ambito di trasformazione PP1 Ancorché si condivida l'opportunità di acquisire i mappali messi in vendita da Provincia di Lodi l'Amministrazione di Lomagna non ha la disponibilità economica necessaria. Si procederà quindi ad informare Provincia di Lodi delle modifiche in atto.

ATS BRIANZA, prot.n. 12667 del 25.10.2017

Fascia di rispetto depuratore consortile ATS Brianza segnala che la modifica della fascia di rispetto del depuratore consortile in territorio di Lomagna è in contrasto con la delibera del 4 febbraio 1977 del *Comitato interministeriale per la Tutela dell'acque*, allegato 4, capitolo 1.2 la quale specifica a proposito dei depuratori che al fine di "*…… proteggere i centri abitati da rumore ed odori molesti*" si prevede la realizzazione di "*… una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità*" che in ogni caso non "……. *non potrà essere inferiore a 100 m*"

Gli elaborati grafici del PGT conterranno la fascia di rispetto del depuratore pari a 100 metri come già definita dal PGT2008 vigente.

Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, parere di compatibilità con il PTC, protocollo n. 12861 del 30.10.2017

Azzonamento del Parco. Si procede all'inserimento nelle tavole della zonizzazione del Piano delle regole in scala 1:2000 del perimetro del parco naturale rettificando, laddove necessario, il perimetro del tessuto urbano consolidato (Nucleo di antica formazione). Si procede altresì, ma in una nuova tavola in scala 1:5000, a riportare le principali informazioni riguardanti la tavola 1 e 2 del PTC del Parco.

Richiamo all'art.12 del PTC del Parco (Norme generali per gli interventi su edifici e strutture esistenti). Viene integrato l'art. 21 delle NTA (aree agricole) con un esplicito riferimento all'art.12 del PTC, peraltro già richiamato dall'art.26 delle NTA che per le aree comprese all'interno del Parco rimanda "in todo" alla disciplina del PTC. E poiché il citato articolo 12 demanda ai PGT la definizione di diversi parametri urbanistici/edilizi (gli ampliamenti degli edifici non agricoli, ad esempio), al fine di evitare dubbi interpretativi connessi a riferimenti circolari (norme di PGT che rimandano a norme del Parco che a sua volta rimanda a norme di PGT), si integra il quinto periodo dell'art.21 dell NTA con la presente dizione: "*Gli interventi riguardanti gli edifici ubicati in zona agricola non più funzionali alle attività agricole collocati all'interno del Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone dovranno per quanto non esplicitamente specificato dalle presenti norme attenersi inoltre a quanto definito dall'art.12 del PTC: Norme generali per gli interventi su edifici e strutture esistenti.*"
Si integra inoltre la disciplina riguardante le aree boscate con il riferimento al Piano di Indirizzo forestale del Parco.

Disciplina delle aree a servizio ricadenti all'interno del Parco. Poiché l'art.26 delle norme tecniche d'attuazione fa un riferimento pieno alla normativa del PTC del Parco, la disciplina delle aree a servizi incluse all'interno del medesimo dovrà obbligatoriamente rispettare le norme del PTC. Ciò significa che per il caso dei parcheggi di via Giotto le trasformazioni d'uso dovranno rispettare quanto dettato dall'art.41 delle norme del Piano di coordinamento territoriale del Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, che escludono la possibilità di realizzare dei "nuovi edifici" (lettera b, art. 41 NdA PTC) e contemplano, ad esempio nel caso dei parcheggi, la sottoscrizione di apposita convenzione di cui al comma 6 dell'art.27 delle norme del PTC. La medesima logica deve essere applicata per la vasca di prima pioggia classificata dal PGT, su richiesta del medesimo Parco, come servizio tecnologico. La specificazione di cui sopra viene ripresa nella Relazione di progetto in chiusura di pagina 61 e nel capitolo riguardante le controdeduzioni.

Ex RDB Si prende atto della proposta del Parco, fermo restando che come è noto è in corso un progetto per il riutilizzo dell'area a scopi produttivi dell'area che si ritiene non opportuno influenzare con modifiche regolamentari in corso d'opera. Facciamo presente, in ogni caso, che le cosiddette "attività produttive" e quelle complementari al produttivo comprendono un amplio ventaglio attività fra cui i servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) e gli usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi). L'Amministrazione è comunque disponibile a valutare, di concerto con il Parco, possibili usi differenti rispetto a quelli già ammessi, nel caso il progetto in istruttoria dovesse essere definitivamente abbandonato, ad esempio all'interno delle procedure per il recupero delle aree industriali dismesse previste dall'art. 97 – bis della Legge regione 11 marzo 2005, n.12.