COMUNE DI OLIVETO LARIO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO (PGT)

VARIANTE ANNO 2017

Oggetto tavola:

DOCUMENTO PRELIMINARE

RELAZIONE

Tav. n.

Pre 1

Scala:

Data: marzo 2017

Progettista:

Dott. Ing. Arch. GIUSEPPE TRAVAGLINI

Collaboratore:

Arch. ELEONORA TRAVAGLINI

Studio Tecnico Dott. Ing. Arch. GIUSEPPE TRAVAGLINI
Via Roma, 18 – 23827 Lierna (LC)
Tel/fax : 0341-741536 – E-mail : giuseppe_travaglini@fastwebnet.it

Comune di OLIVETO LARIO
Provincia di Lecco

RAPPORTO PRELIMINARE

alla verifica di esclusione o assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Art. 4 L.R. 12/2005 e punto 2.1 della D.G.R. 25.07.2012 n° IX/3836

L'Autorità Proponente

_____

L'Autorità Procedente

_____

L'Autorità Competente

_____

Professionista incaricato
Ing. Arch. Giuseppe Travaglini
Via Roma, 18 – 23827 Lierna (LC)

Collaboratori :
Arch. Eleonora Travaglini
Geom. Barbara Belingheri
Geom. Silene De Battista

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Oliveto Lario è dotato di P.G.T. vigente approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 28 del 09/10/2009 e pubblicata sul BURL in data 19/05/2010.

Nel Gennaio 2011 il Comune aveva apportato al P.G.T. una prima variante minore riguardante il comparto di Villa Adele a Limonta.

Nel Dicembre 2015 il Responsabile di Edilizia Privata nonché Sindaco, Prof. Polti Bruno, ha reso noto con le pubblicazioni di rito l'Avvio del Procedimento per la redazione di una Variante al P.G.T. vigente.

Con D.g.r. 25 luglio 2012 n° IX/3836 viene approvato il nuovo modello metodologico per la VAS e conseguente procedura in caso di varianti.

Al punto 2.1 della D.g.r. sopra richiamata si afferma :
"Le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis della l.r. 12/2005, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti :

a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche
b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per queste varianti minori si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS."

Mentre al punto 2.2 della stessa D.g.r. troviamo :
"Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'articolo 12 del D.lgs., fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (comma 2 bis, articolo 13 della Lr 13 marzo 2012, n. 4).
Ad esse si applicano le disposizioni contenute nel presente modello al punto 3, 4 e 5."

Per quanto indicato al punto 2.3 della D.g.r. sono escluse dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità :
"a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate :
- *alla correzione di errori materiali e rettifiche;*
- *all'adeguamento e aggiornamento cartografico, alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;*

- *al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;*
- *ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;*
- *specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree;*
- *ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale e regionale.*

b) *modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;*

c) *per le variazioni allo strumento urbanistico comunque finalizzate :*
   - *all'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;*
   - *a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali;*

d) *per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere;*

e) *per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;*

f) *per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie."*

Per quanto sopra, diventa fondamentale definire in modo preciso quanto sarà oggetto di variante, quindi di verifica.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Per la presente relazione si considerano le seguenti norme di riferimento generali :

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27/06/2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n° 12 per il Governo del Territorio e successive modificazioni ed integrazioni
- Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi D.C.R. 13/03/2007 n° VIII/351
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni ed integrazioni
- D.g.r. 25 luglio 2012 n° IX/3836 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS riferita alle varianti ai Piani delle Regole e Piani dei Servizi"
- Circolare Regionale "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale"

Durante la redazione del Rapporto Preliminare potrebbero rendersi utili anche i criteri e indirizzi che la Regione Lombardia ha emanato per la predisposizione del P.G.T., quali :

- Modalità per la pianificazione comunale (D.G.R. 29/12/2005 n. 8/1681)
- Criteri e indirizzi per la componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. 22/12/2005 n. 8/1566)
- Modalità di coordinamento ed integrazione delle informazioni per lo sviluppo del sistema informatico territoriale integrato (D.G.R. 22/12/2005 n. 8/1562). Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (D.G.R. 8/2121 del 15/03/2006)
- Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi in attuazione del comma 1, articolo 4 della L.R. 12/2005 (D.C.R. n. 8/351 del 13/03/2007)
- Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (D.C.R. n. 8/352 del 13/03/2007)

SCHEMA TIPO DI VERIFICA DI ESCLUSIONE E PROCEDURA (ALL. 1 D.g.r. IX/3836)

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 **Orientamento**	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di Incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e **pubblicazione su web** (trenta giorni) del rapporto preliminare **avviso** dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web **comunicazione** della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità competente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

3. LA PARTECIPAZIONE ALLA VERIFICA

Si ritiene utile ai fini divulgativi, vista la partecipazione democratica che è bene ottenere nei processi VAS, richiamare le figure che partecipano per legge alla conferenze, nonché le modalità di informazione che la legge prevede.

Pertanto si riporta in estratto parte dell'allegato 1 del D.g.r. IX/3836 del 2012.

1 Elenco dei soggetti

Sono soggetti interessati al procedimento :
il proponente;
l'autorità procedente;
l'autorità competente per la VAS;
i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati;
il pubblico e il pubblico interessato.

Qualora il P/P si proponga quale raccordo con altre procedure, come previsto nell'allegato 2, sono soggetti interessati al procedimento, in qualità di soggetti competenti in materia ambientale, anche :
l'autorità competente in materia di SIC e ZPS (punto 7.2 degli indirizzi generali);
l'autorità competente in materia di VIA (punto 7.3 degli indirizzi generali).

2 Autorità procedente

E' la pubblica amministrazione che elabora il P/P ovvero, nel caso in cui il soggetto che predispone il P/P sia un diverso soggetto pubblico e privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano/programma.
E' la pubblica amministrazione cui compete l'elaborazione della dichiarazione di sintesi.
Tale autorità è individuata all'interno dell'ente tra coloro che hanno responsabilità nel procedimento di P/P.

3 Autorità competente per la VAS

E' la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato.

L'autorità competente per la VAS è individuata all'interno dell'ente con atto formale dalla pubblica amministrazione che procede alla formazione del P/P, nel rispetto dei principi generali stabiliti dai d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 e 18 agosto 2000, n. 267.
Essa deve possedere i seguenti requisiti :
a) separazione rispetto all'autorità procedente;

b) adeguato grado di autonomia nel rispetto dei principi generali stabiliti dal d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, legge n. 448/2001;
c) competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Tale autorità può essere individuata :

- *all'interno dell'ente tra coloro che hanno compiti di tutela e valorizzazione ambientale;*
- *in un team interdisciplinare che comprenda, oltre a coloro che hanno compiti di tutela e valorizzazione ambientale, anche il responsabile di procedimento del P/P o altri, aventi compiti di sovrintendere alla direzione generale dell'autorità procedente;*
- *mediante incarico a contratto per alta specializzazione in ambito di tutela e valorizzazione ambientale ai sensi dell'articolo 110 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.*

4 Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati

Sono soggetti competenti in materia ambientale le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei P/P.

L'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, individua con atto formale, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica e/o di valutazione.

Di seguito sono indicati i soggetti da consultare obbligatoriamente :

a) sono soggetti competenti in materia ambientale :
- *ARPA;*
- *ATS (Agenzia Tutela Salute);*
- *Enti gestori aree protette;*
- *Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;*
- *Autorità competente in materia di SIC e ZPS (se prevista la Valutazione di Incidenza);*
- *Autorità competente in materia di VIA (se prevista la VIA o verifica di VIA)*

b) sono enti territorialmente interessati :
- *Regione;*
- *Provincia;*
- *Comunità Montane;*
- *Comuni interessati e confinanti;*
- *Autorità di Bacino*

c) contesto transfrontaliero / di confine :
- *Svizzera – Cantoni*
- *Comuni confinanti*

I soggetti sopra indicati possono essere integrati a discrezione dell'autorità procedente.

5 *Il pubblico e il pubblico interessato*

Pubblico : una o più persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone;

Pubblico interessato : il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha interesse in tali procedure; ai fini della presente definizione le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, sono considerate come aventi interesse.

L'autorità procedente, nell'atto di cui al punto 3.3, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, provvede a :

- *individuare i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;*
- *definire le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico.*

Relativamente alle associazioni, organizzazioni o gruppi, in relazione al P/P, si ritiene opportuno :

- *individuare tutte le realtà presenti nel territorio considerato a seconda delle loro specificità;*
- *avviare momenti di informazione e confronto.*

4. MODALITA' DI CONSULTAZIONE, COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE

4.1 Finalità

Consultazione, comunicazione e informazione sono elementi imprescindibili della valutazione ambientale. Il punto 6.0 degli indirizzi generali prevede l'allargamento della partecipazione a tutto il processo di pianificazione / programmazione, individuando strumenti atti a perseguire obiettivi di qualità.

4.2 Comunicazione e informazione

L'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, nell'atto di cui al punto 3.3, definisce le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

5. IL RAPPORTO PRELIMINARE

Il Rapporto Preliminare è un documento che la metodologia e procedure per la VAS prevede per i casi di verifica di assoggettabilità.

Prima dell'entrata in vigore del D.g.r. IX/3836 del 25 luglio 2012, al quale ci si riferisce nella presente relazione, la normativa (D.g.r. VIII/10971) già ammetteva la possibilità di modeste varianti senza la procedura VAS (comunque con verifica di assoggettabilità) a condizione che venissero contemporaneamente rispettati i seguenti tre requisiti :

- non costituiscono quadro di riferimento per progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modiche e integrazioni
- non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat)
- determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori

Di fatto, la verifica non veniva attuata per i Piani delle Regole e Piani dei Servizi ma veniva condotta solo per quei casi dove fosse possibile dimostrare che la variante al Documento di Piano trattava ambiti molto piccoli.
Tuttavia oggi le varianti ai Piani delle Regole ed ai Piani dei Servizi sono soggetti a verifica di assoggettabilità (comma 2 bis, art. 4 L.R. 12/2005).

5.1 RACCOLTA DATI

Per definire le informazioni necessarie al Rapporto Preliminare sono necessari i contributi di diversi Enti operanti sul territorio, benchè in questa fase molta parte delle informazioni sono reperibili sul Rapporto Ambientale del P.G.T. vigente.
Tuttavia è propedeutico conoscere le fonti che possono consentire l'aggiornamento o l'approfondimento dei dati, fra questi ricordiamo :

- Uffici comunali e Comuni confinanti
- P.G.T. vigente e Rapporto Ambientale
- Provincia di Lecco – Settore Tecnico, Ecologia, Caccia e Pesca, Ambiente
- PTCP della Provincia di Lecco
- ATO della Provincia di Lecco
- Parco Adda Nord
- PTR della Regione Lombardia
- ARPA (Agenzia, Ambiente)
- ATS (Agenzia Tutela Salute)
- Annuario Statistico Regionale (ASR)
- ISTAT (Ufficio Statistica)
- ERSAF (Ente Regionale Agricoltura)
- Sistema Informativo Territoriale Regionale (www.cartografia.regione.lombardia.it)

- Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA)
- Sistema Informatico Regionale dei Beni Culturali (SIRBEC)
- Sistema Informatico Regionale Energia Ambiente (Sirena, Cestec)

5.2 I CONTENUTI DI VERIFICA DEL RAPPORTO PRELIMINARE

Dal Modello metodologico apprendiamo che il Rapporto Preliminare deve contenere le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale facendo riferimento all'allegato II della Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001.

Di seguito a titolo informativo riportiamo i contenuti dell'allegato II :

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi :
   - in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
   - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
   - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
   - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
   - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi :
   - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
   - carattere cumulativo degli effetti;
   - natura transfrontaliera degli effetti;
   - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
   - entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
   - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa :
     (a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
     (b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
     (c) dell'utilizzo intensivo del suolo;
     (d) effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Di fatto il nostro Rapporto Preliminare porterà a confrontare i singoli casi di variante al P.G.T. con le pianificazioni gerarchicamente ordinate quali :
- PTR e PPR

- PTCP e piani di settore e/o attuativi
- PTC del Parco Adda Nord

Inoltre dovranno essere confrontati i dati con tutti i settori preposti alla salvaguardia dell'ambiente, della salute e del paesaggio. Parte di tale percorso è contenuto nei documenti della pianificazione comunale vigente, pertanto basterà attuare in confronto con tutti gli elementi già considerati nel Rapporto Ambientale prodotto per la verifica VAS del P.G.T. stesso, considerando eventuali aggiornamenti, se significativi, oltre a promuovere le specifiche verifiche previste nello schema generale di verifica di assoggettabilità :

- Verifiche di interferenze con siti di Rete Natura 2000
- Valutazione di incidenza (ZPS / SIC)

5.3 RICHIESTE DI VARIANTE

L'avvio del procedimento è stato giustificato dall'esigenza di consentire ai cittadini che chiedevano delle modifiche di poterle formalizzare nelle forme di legge e promuovere così la procedura che consenta una risposta legalmente ed ambientalmente accettabile.

I contributi pervenuti a protocollo sono 27 fino alla data del 14/02/2017.

Di seguito vengono riassunti in ordine cronologico i contenuti dei singoli contributi e per ognuno si esprime una valutazione di compatibilità tecnica, con la seguente classificazione :

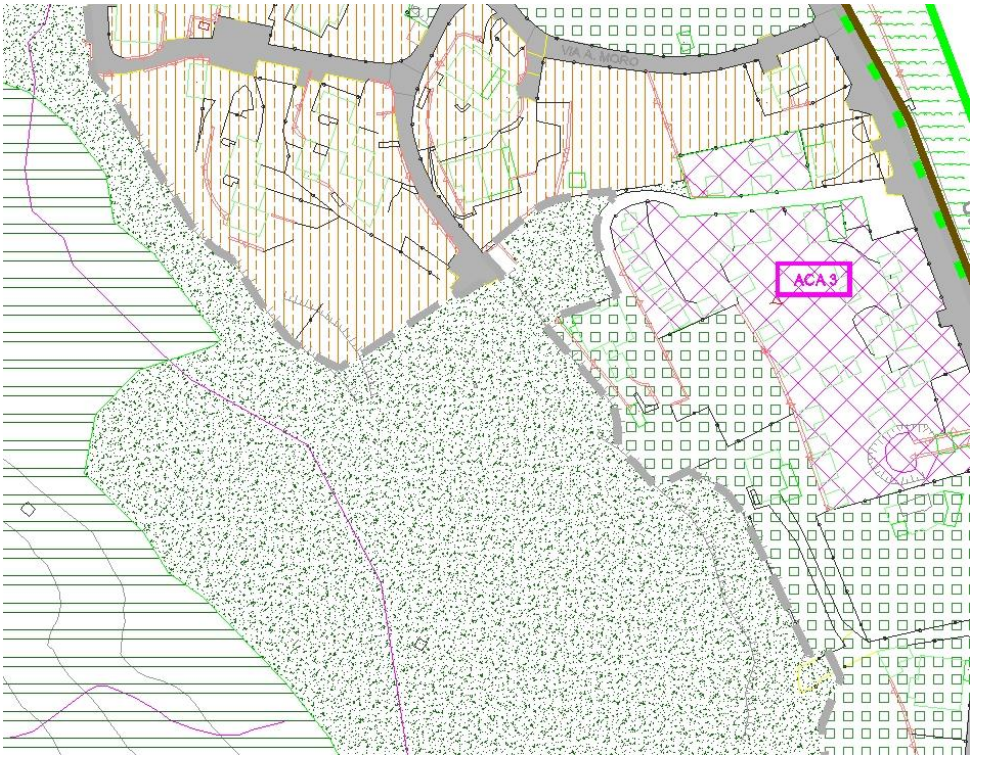
a) Istanza non accolta con motivazione
b) Istanza accolta con procedura senza valutazione di assoggettabilità VAS nei casi previsti dalla Legge
c) Istanza accolta con procedura di valutazione di assoggettabilità VAS

<u>Contributo n° 1</u> prot. 0005489 del 16/12/2015
Modifica della classificazione (mapp. 384-1310-1311-1312 ONNO) da zone R2 e ACC3 in zona R1

La richiesta è giustificata dalla situazione reale, infatti i quattro mappali costituiscono una proprietà unica compatta ed edificata con superficie (stima grafica) di circa mq 1500, dove la porzione del 20% (mq 50 circa) del mappale 1312 non può essere interessato da cambi di destinazione per la L.R. 31/2014.
Per 4 zone R2 è previsto l'ampliamento una tantum di mc 120, mentre non è definito l'indice massimo o minimo di zona; per le zone ACC3 l'edificabilità è possibile ma finalizzata all'attività di campeggio.
Di fatto la richiesta può essere accolta in quanto non comporta nuovo consumo del suolo (l'attuale destinazione è già un consumo del suolo) e non comporta variazioni significative della capacità

insediativa di piano, infatti la zona R1 consente 0,8 mc/mq che significa una edificabilità di circa mc 1160 a fronte di circa mc 300 esistenti, mc 120 edificabili in zona R2 e circa mc 180 per servizi dell'area campeggio ACC3. Complessivamente la maggiore capacità insediativa locale concessa è inferiore a mc 560 circa.

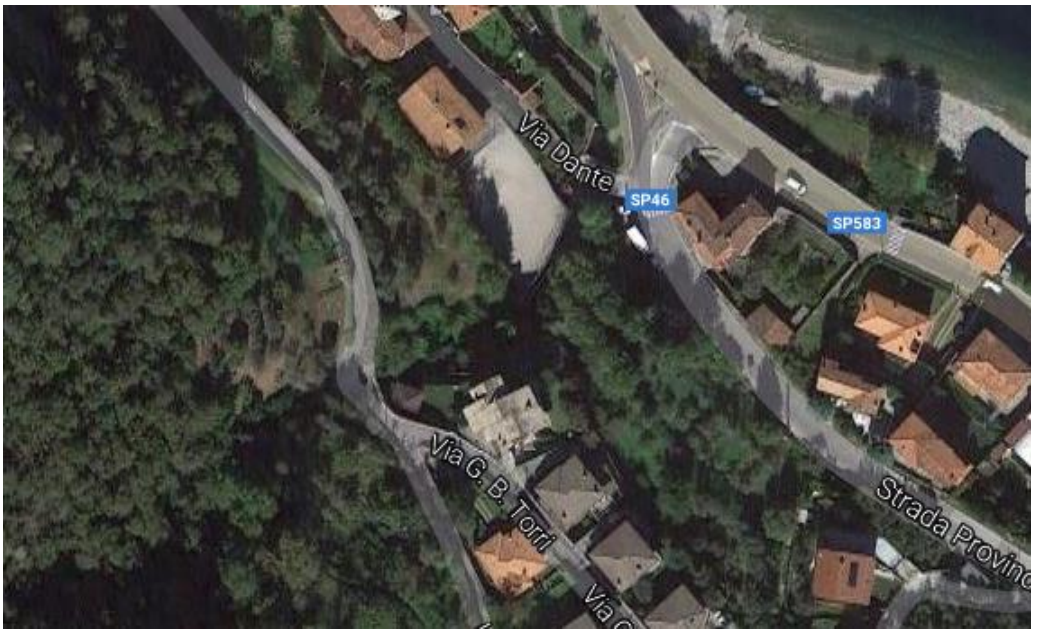
Tuttavia la scelta deve essere verificata con la capacità ambientale locale di sopportare la variazione unitamente alle altre varianti, per questo l'istanza può essere accolta con procedura di Valutazione di assoggettabilità VAS.



Contributo n° 2 prot. 0005590 del 21/12/2015

Modifica classe geologica (mapp. 1595-1596-1597-1598 ONNO) da classe 4 a classe 3 come nel preesistente PGT

Lo studio di zonizzazione geologica è il risultato di studi di carattere scientifico e non è una scelta urbanistica, tuttavia può essere possibile che con studi di livello più approfondito la classificazione sia rivista, pertanto l'istanza viene sottoposta al Geologo per una attenta valutazione. La destinazione d'uso urbanistico in ogni caso non può essere cambiata in quanto non ammesso dalla L.R. 31/2014. Qualora il parere geologico rendesse possibile l'uso del suolo per la formazione du un box interrato, lo stesso verrebbe realizzato in deroga allo strumento urbanistico, pertanto urbanisticamente la proposta deve essere respinta.

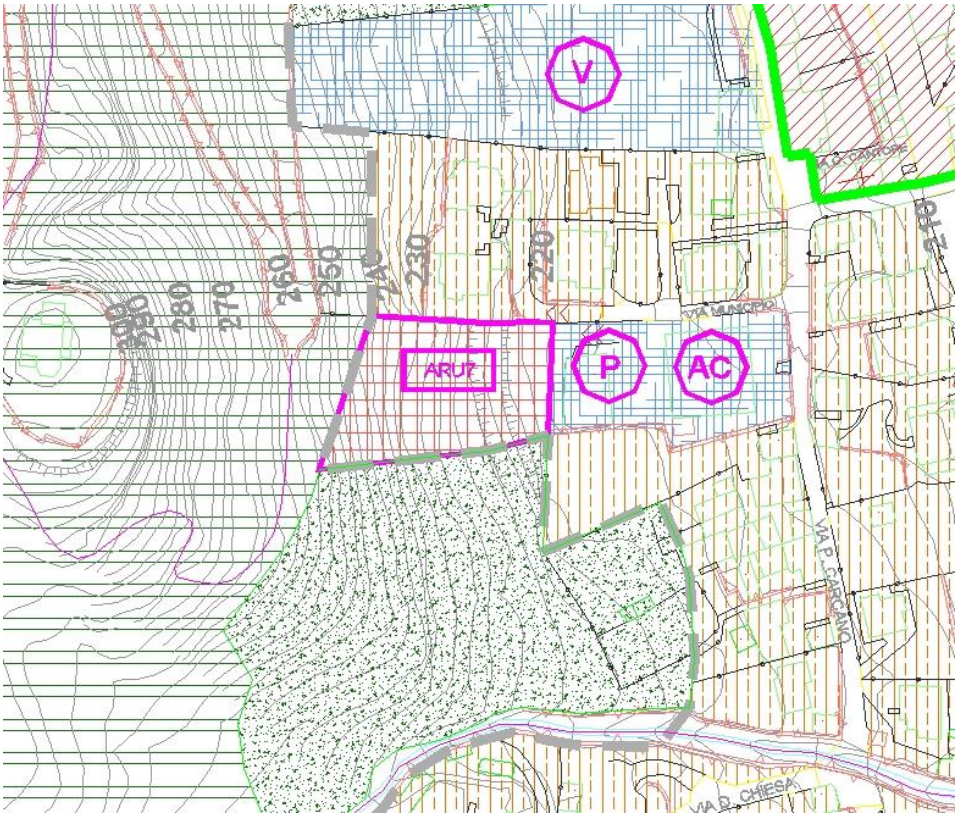


Contributo n° 3 prot. 0005604 del 22/12/2015

Modifica della classificazione (mapp. 1129-1132-110-810-249 VASSENA) da "ambito di riqualificazione urbana" (ARU 7) ad "ambito residenziale consolidato" (R1)

La richiesta non comporterebbe variazioni della capacità insediativa di piano, infatti l'edificabilità della zona ARU 7 è di mq 300 di Slp a fronte di una area di mq 1100 circa (indice 0,81 mc/mq) mentre la zona R1 prevede un indice di soli 0,8 mc/mq. Tuttavia la zona risulta carente di posti auto (per questo sono richiesti mq 120 nella ARU 7), inoltre la monetizzazione di mq 225 di aree per servizi riduce il contributo per standards qualitativi previsti nel PGT.

La proposta indicata nel contributo non risolve il problema di interesse pubblico insito nelle prescrizioni per gli ambiti ARU, pertanto la proposta deve essere respinta.



Contributo n° 4 prot. 0005605 del 22/12/2015

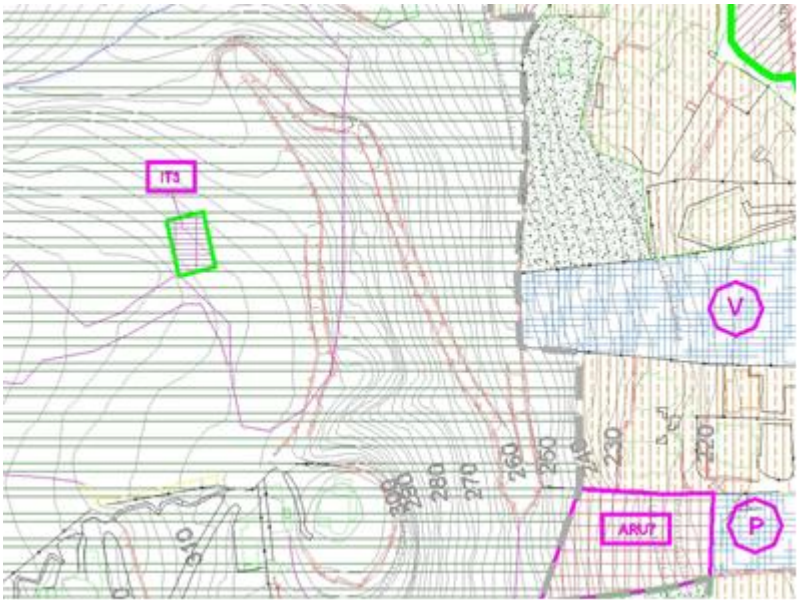
Modifica di sentiero comunale (art. 60 NTA) in Viabilità (art. 58 NTA) – Frazione VASSENA sentiero per CIVENNA

La proposta comporta la scelta programmatica della trasformazione a spese del Comune della viabilità esistente sentiero con strada di caratteristiche dimensionali e sicurezza idonee.

Dovendo procedere alla progettazione degli adeguamenti è indispensabile prevedere nuove fasce di rispetto di dimensioni opportunamente ampie per consentire un adeguamento del tracciato in funzione delle pendenze. Il tutto comporta la creazioni di vincoli gravosi per molti.

Si segnala che esiste una strada privata che raggiunge lo stesso luogo finale indicato nel contributo. L'indicazione del PGT evidenzia della strada come "viabilità" (art. 58 NTA) pertanto è considerata destinata al pubblico transito (ovviamente dopo l'esproprio).

Per tutto quanto sopra la proposta deve essere respinta.

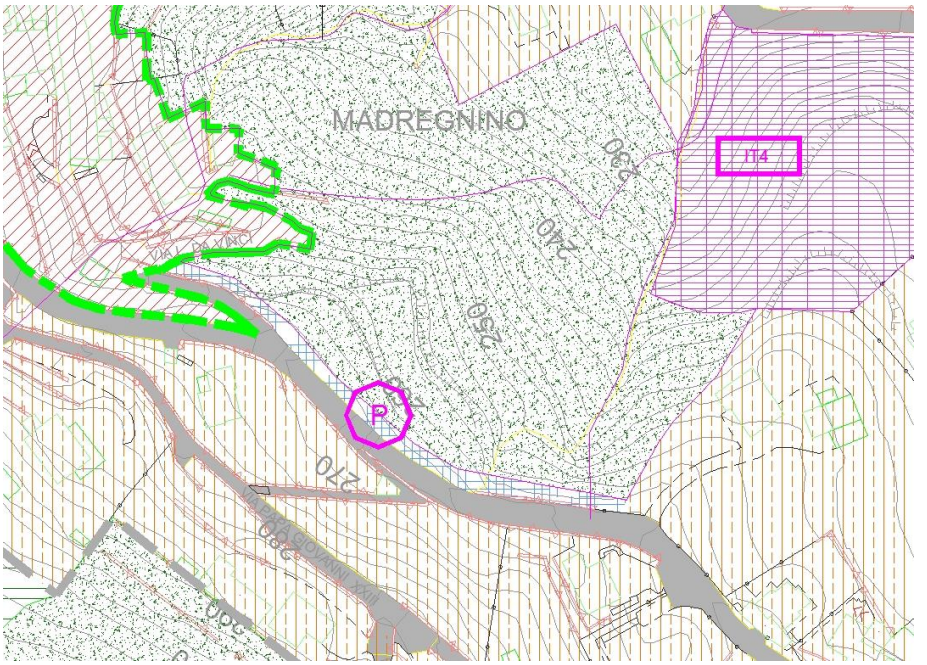


Contributo n° 5 prot. 0005637 del 23/12/2015

Riduzione ambito vincolato di natura idrogeologica (mapp. 1368-323-322 LIMONTA)

La richiesta non espone con precisione l'oggetto da sottoporre a variante, di fatto non è chiaro il risultato che si vuole raggiungere. Al momento l'area come da allegato estratto del PGT è compresa negli "ambito coltivato e uliveto" ACU (art. 44 NTA), geologicamente l'area è prevalentemente in zona di fattibilità 3 e solo una minima porzione (sicuramente la frana) è in zona di fattibilità 4. La tavola dei vincoli non riporta indicazioni particolari.

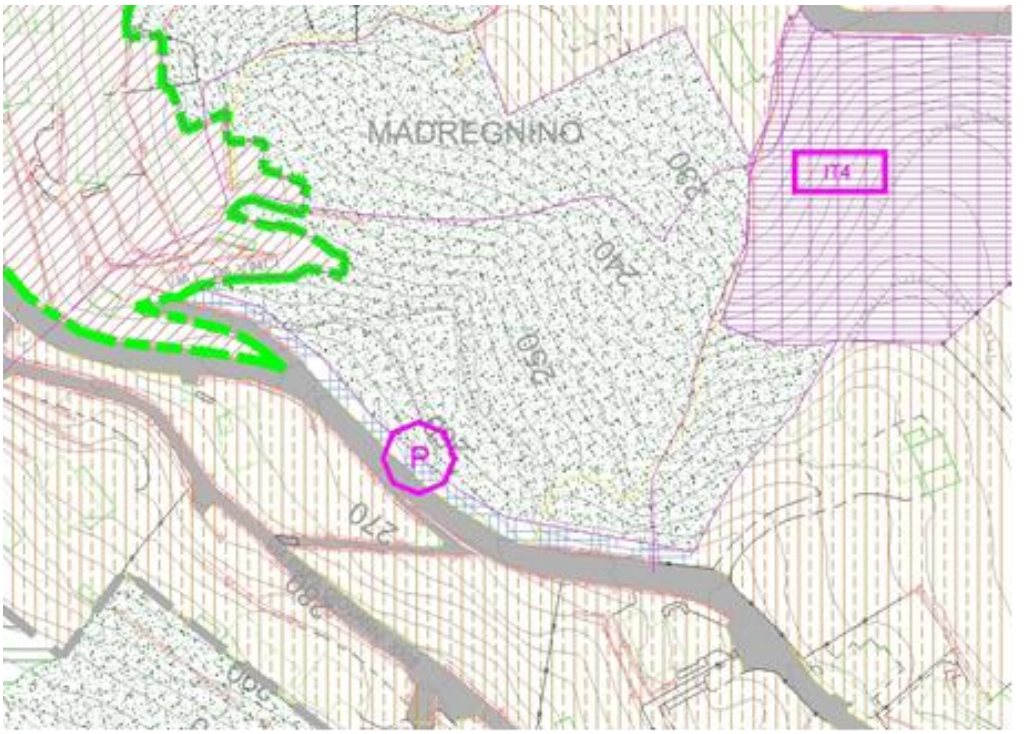
Fermo restando quanto sopra evidenziato, la proposta di riduzione del vincolo di natura idrogeologica non può essere accolta in mancanza di valutazioni puntuali di studio geologico e geotecnico dei luoghi. Tuttavia la destinazione d'uso urbanistico non può essere modificata nel rispetto della L.R. 31/2014. La proposta deve essere respinta.



Contributo n° 6 prot. 0005638 del 23/12/2015

Eliminazione area parcheggi (mapp. 1368-323 LIMONTA)

La richiesta espone problemi non evidenziati dallo studio geologico vigente, infatti la zona per parcheggi è inserita con fattibilità 3 e solo più a valle è individuata una piccola zona di fattibilità 4. L'eliminazione di aree standard può comportare problemi di interesse pubblico risolvibili solo con interventi di variante generale del PGT. Per quanto sopra la proposta deve essere respinta.

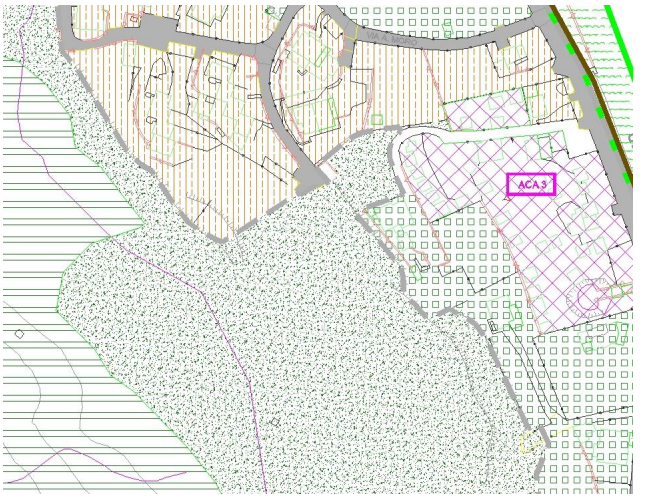


Contributo n° 7 prot. 0005654 del 28/12/2015

Ex PL convenzionato “Peschiera” (mapp. 355a ONNO)

L’istanza è singolare come caso di ripetuti eventi negativi. L’area appartiene ad una Convenzione attuata in parte, nella quale comunque sono state realizzate le urbanizzazioni indispensabili, la stessa è scaduta a marzo 1991 e la richiesta di proroga del febbraio 1991 non ha avuto risposta. Con un nuovo strumento urbanistico l’area viene destinata a Campeggio, ma grazie ad una osservazione accolta, l’area diventa zona C (residenziale di espansione) tuttavia, per un errore grafico, l’azzonamento non viene corretto : il Sindaco Arnaldo Mondonico con protocollo 5755 del 10/11/2000 riconosce l’errore ma erroneamente ritiene che lo stesso debba essere oggetto di un nuovo Consiglio Comunale. Di fatto con l’accoglimento dell’osservazione l’area era già residenziale senza bisogno di altre deliberazioni. Il PGT graficamente errato ha fatto ritenere alla Regione che l’area fosse l’ampliamento di un campeggio, e volendo creare una zona di salvaguardia ambientale ha incluso all’area nella zona così vincolata.

Oggi l’area è in zona agricola quindi non può essere oggetto di variante (L.R. 31/2014). L’area per la quale si chiede il cambio di destinazione è di circa 400 mq ed è servita dalla strada (quella del PL), pertanto dopo la revisione del PTR ai sensi del comma 3 dell’art. 5 della L.R. 31/2014 sarà possibile valutare un recupero dell’area all’uso residenziale. La proposta deve essere respinta.



Contributo n° 8 prot. 0005655 del 28/12/2015
Ex PL convenzionato "Peschiera" (mapp. 365-1676 ONNO)
Il PL è scaduto nel 1991

L'istanza elenca gli stessi eventi del contributo n° 7, senza l'errore grafico a seguito dell'accoglimento dell'osservazione.

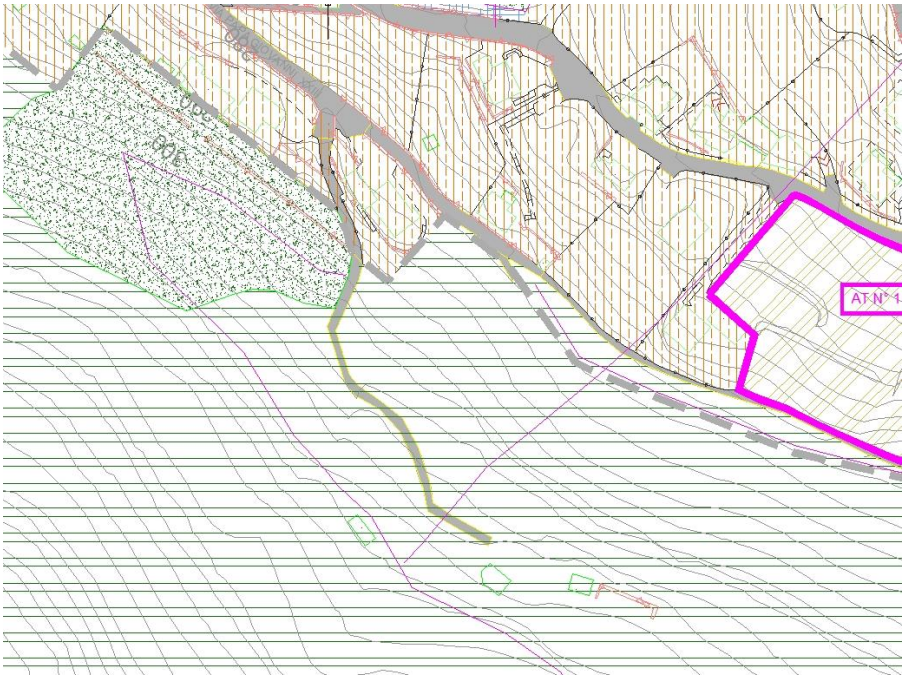
Le aree hanno estensione più significativa rispetto a quella precedentemente trattata, inoltre le stesse aree sono poste a quota superiore (confinanti sul lato a valle), pertanto l'accoglimento di quest'ultima istanza, anche dopo la revisione del PTR, comporterà problemi ambientali e di consumo del suolo agricolo più significativi. In ogni caso, per i motivi già esposti, al presente la proposta deve essere respinta.

Contributo n° 9 prot. 0005678 del 29/12/2015

Inserimento in zona edificabile (mapp. 315-2043-2044-2047-2048-2049-2050 LIMONTA)

L'attuale destinazione è zone agricole ambito boscato (art. 45 NTA)

L'istanza non può essere accolta in quanto contrasta con la L.R. 31/2014 "Riduzione del consumo del suolo". La proposta deve essere respinta.

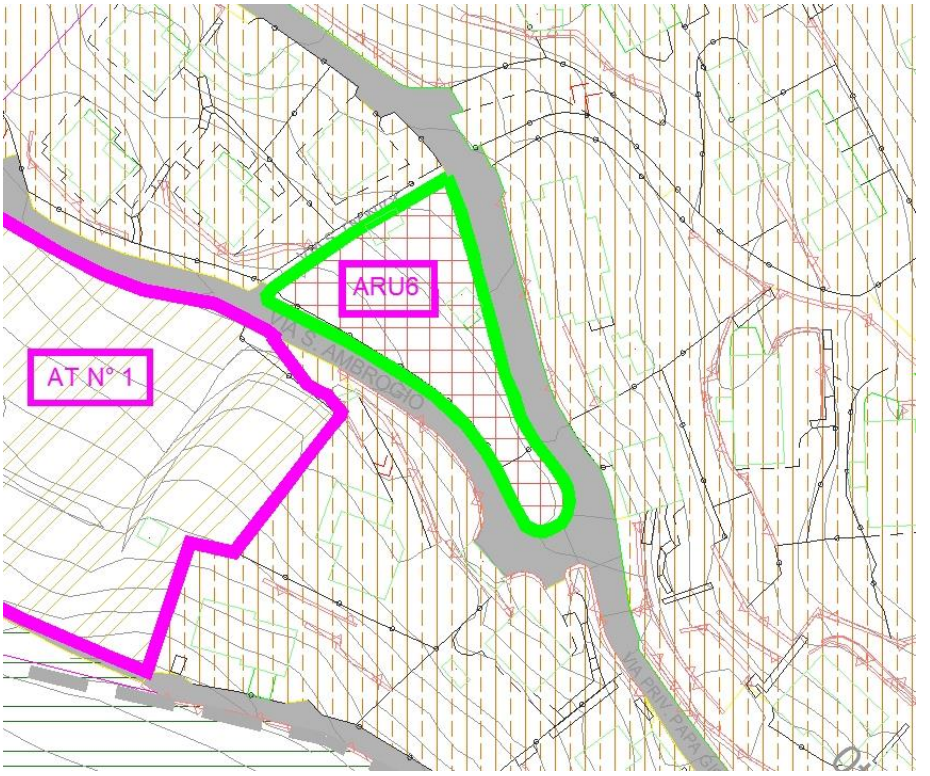


Contributo n° 10 prot. 0005679 del 29/12/2015

Eliminazione vincolo ARU/6 (mapp. 1845-1716 LIMONTA)

L'istanza è incompleta in quanto chiede di eliminare la previsione di ARU/6 senza indicare in quale ambito inserire l'area. A fronte di mq 890 la zona ARU consente l'edificazione di mq 200 di Slp pari a mc 600 circa, quindi con indice 0,67. Tuttavia viene chiesta la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 17, di verde e marciapiedi, il tutto è regolabile solo con convenzione che garantisca l'interesse pubblico insito nelle prescrizioni ARU.

In mancanza di quanto sopra, la proposta deve essere respinta.

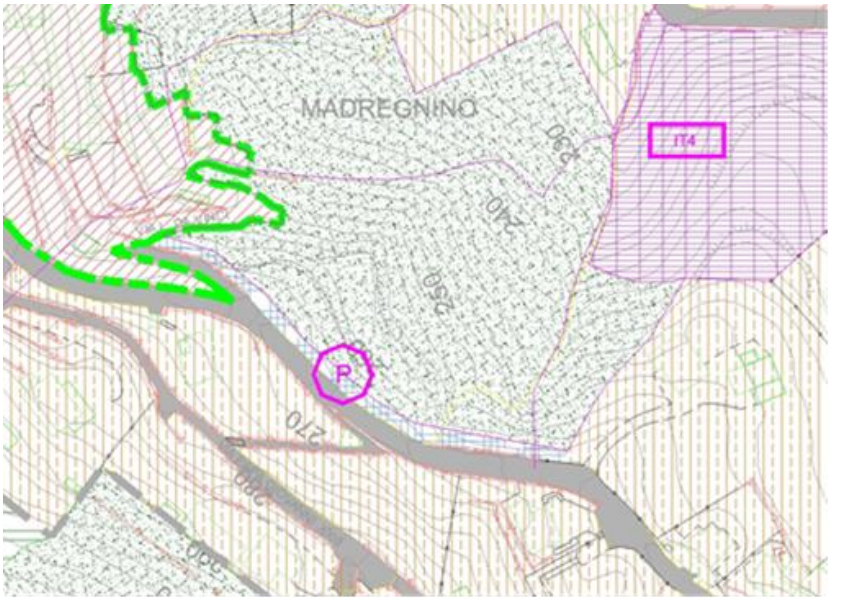


Contributo n° 11 prot. 0005680 del 29/12/2015

Segnalazione di errore grafico (mapp. 200 LIMONTA)

L'istanza evidenzia un possibile errore grafico originato dallo studio geologico e dallo studio del reticolo minore. Di fatto la segnalazione indica l'origine di un corso d'acqua a valle del terreno mapp. 200. Si segnala che sul confine a valle dello stesso mappale ha origine una frana indicata nello studio geologico.

L'istanza non comporta varianti urbanistiche e la segnalazione viene portata all'attenzione del Geologo.

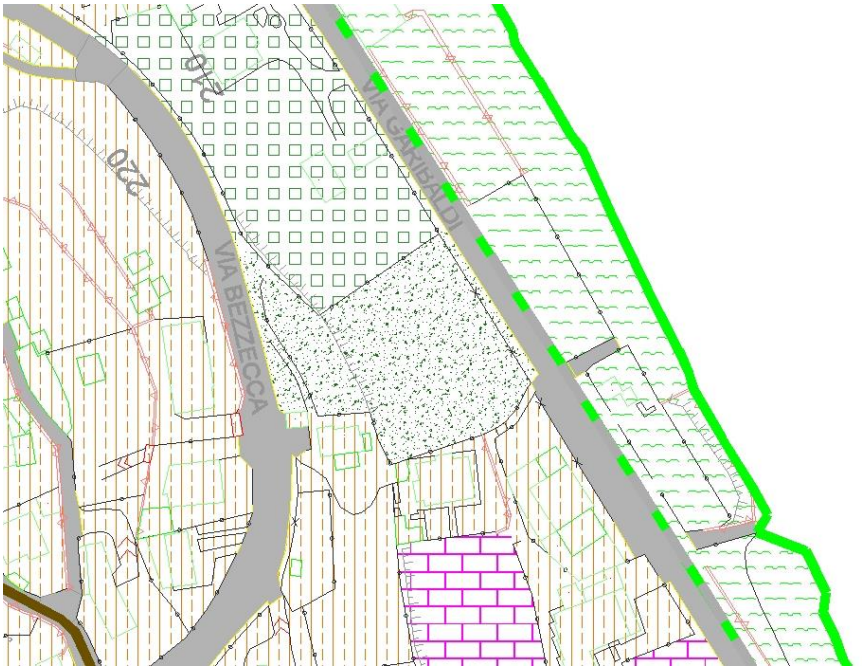


Contributo n° 12 prot. 0005681 del 29/12/2015

Rendere edificabili i terreni di proprietà (mapp. 1102-234-1018 ONNO)

L'istanza è erroneamente riferita al PRG antecedente il PGT con previsioni di uso pubblico. Il PGT per gli stessi terreni prevede un uso agricolo ACU "ambito coltivato e uliveto", pertanto come prescritto dalla L.R. 31/2014, non è possibile promuovere una variante su detti terreni.

La proposta deve essere respinta.



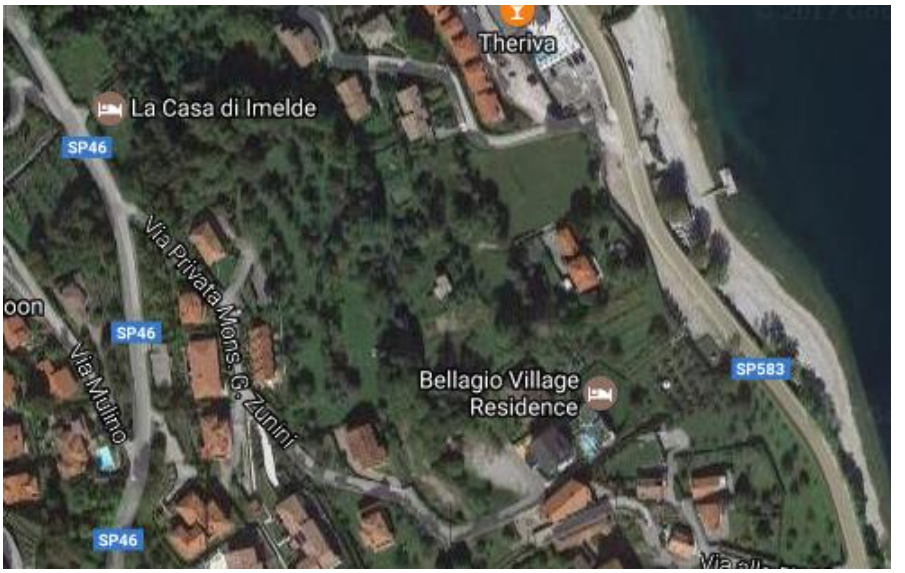
Contributo n° 13 prot. 0005682 del 29/12/2015

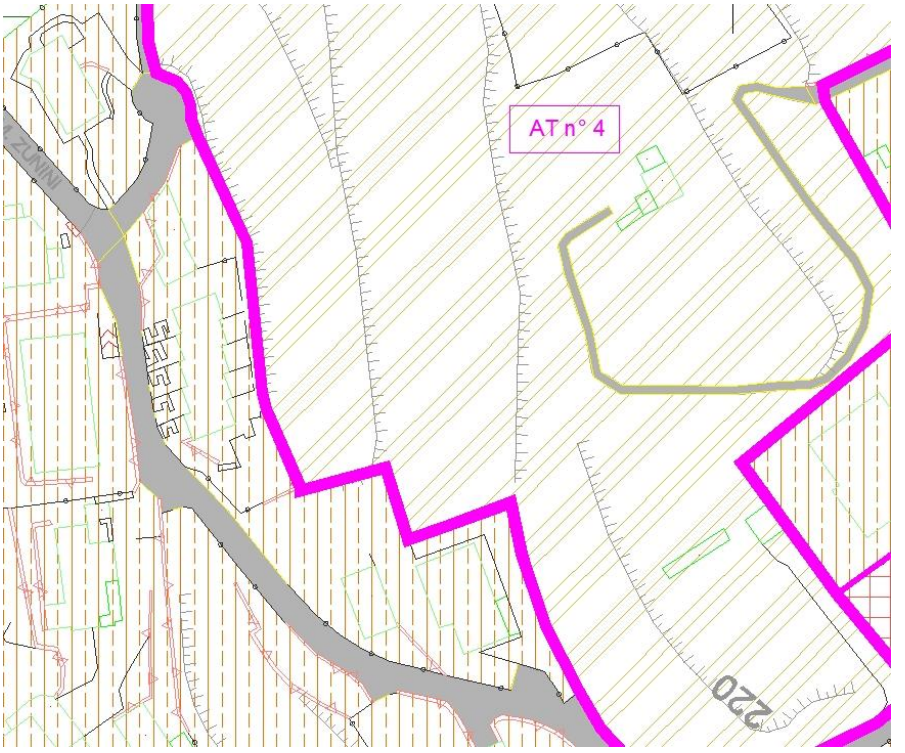
Stralcio dei terreni (mapp. 831-386-367 ONNO) del AT4 destinandoli ai residenziale "consolidato" R1

L'istanza così come formulata è in contrasto con la L.R. 31/2014, tuttavia la richiesta trova una possibile soluzione nelle indicazioni degli istanti e nelle NTA "scheda di attuazione dell'AT4".

Infatti l'ambito di trasformazione è attuabile per "comparti attuativi" (vedi "Modalità attuative" delle NTA), pertanto vista la disponibilità a contribuire per il reperimento delle aree di standard previste dall'AT4, si ritiene possibile definire con maggior dettaglio l'attuazione dell'AT4 raggruppando le diverse proprietà in comparti ai quali viene indicata la quota di oneri e di eventuali volumi perequativi realizzabili.

L'istanza può essere accolta nei limiti di quanto sopra con una variante per definire con miglior dettaglio le modalità di intervento nell'AT4, in ogni caso comporta la Valutazione di assoggettabilità VAS.



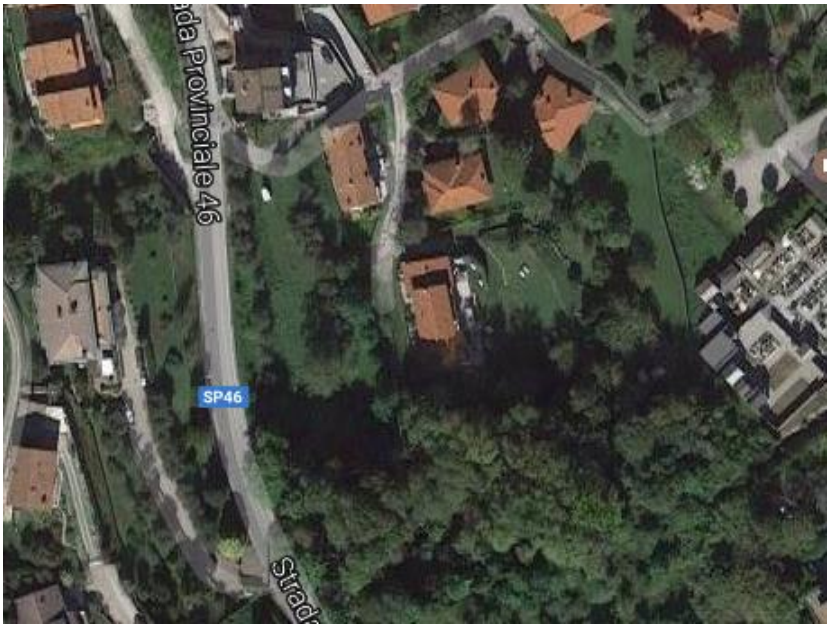


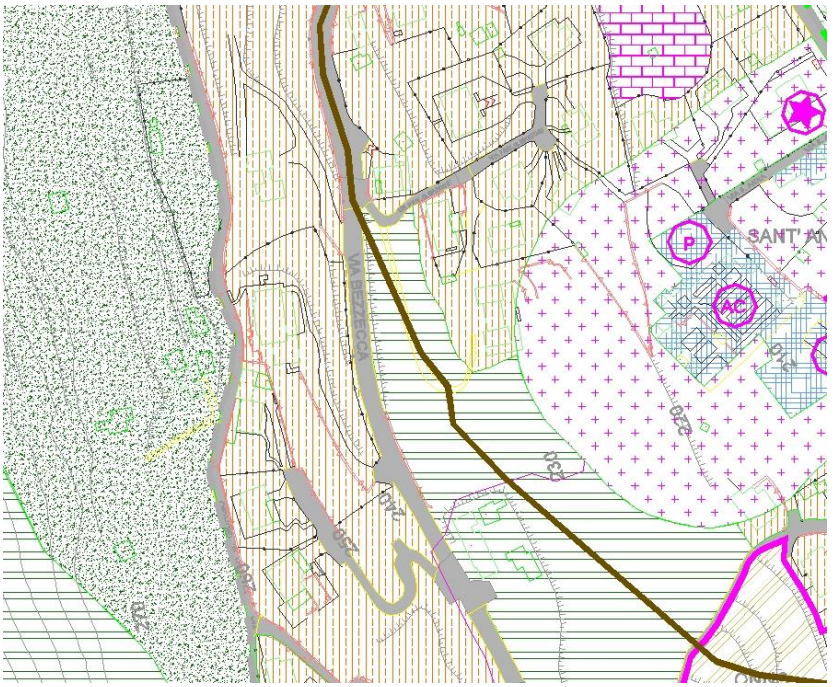
Contributo n° 14 prot. 0005706 del 30/12/2015

Segnala un errore grafico (mapp. 580 ONNO) in quanto il mappale è inserito in area boscata, mentre di fatto l'area non lo è

L'istanza evidenzia un sicuro errore grafico in quanto l'area non è boscata ma libera. Essendo la zona urbanizzata confinante su tre lati con "ambito residenziale consolidato" R1 (art. 35 NTA), si ritiene che quella possa essere la classificazione più consona, fatto salvo che l'area allo stato di fatto sia adibita ad uso agricolo.

L'istanza, accertato quanto sopra, può essere accolta senza procedura di Valutazione VAS con destinazione di uso agricolo. Qualora l'errore grafico fosse da correggere con una destinazione residenziale, diventa indispensabile la procedura di Valutazione di assoggettabilità VAS, tuttavia per il rispetto della L.R. 31/2014 la proposta deve essere respinta.

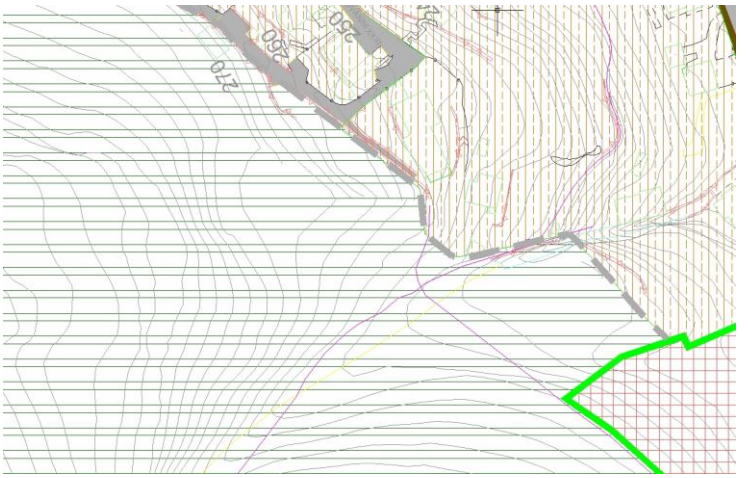




Contributo n° 15 prot. 0005707 del 30/12/2015

Cambio di destinazione (mapp. 350 LIMONTA) da bosco ad agricolo

L'istanza è accoglibile solo se trattasi di errore grafico, in assenza di caratteristica di area boschiva, l'istanza può essere accolta senza procedura di Valutazione di assoggettabilità VAS.

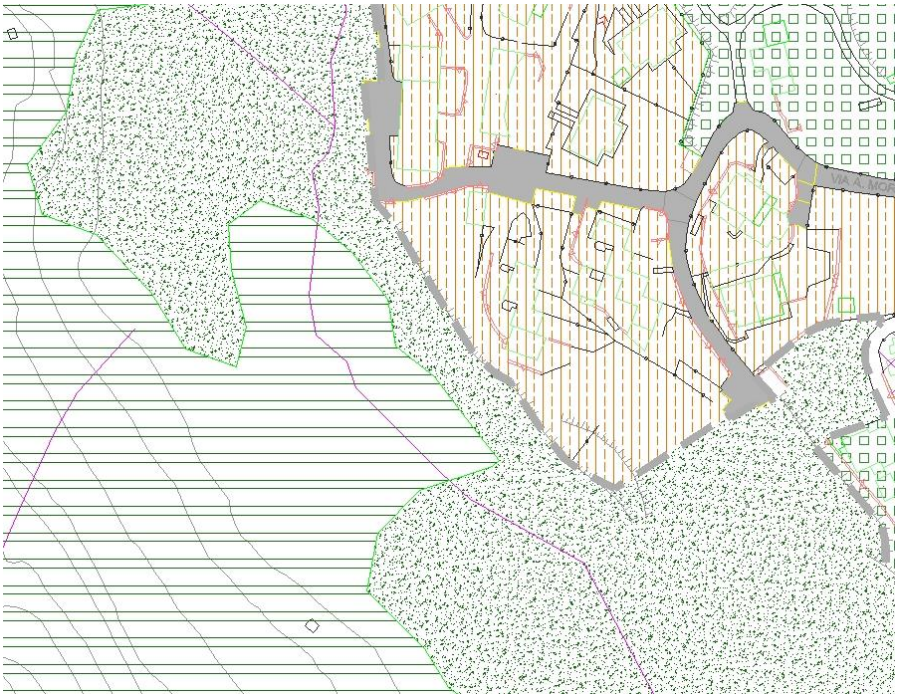


Contributo n° 16 prot. 0005708 del 30/12/2015

Cambio di destinazione (mapp. 1639 ONNO) da agricolo a residenziale

L'area di proprietà risulta, dalle planimetrie presentate, solo in parte esterna all'area boscata (circa mq 500), con il cambio di destinazione di quest'ultima porzione di area da zona ACU ad R1 si potrebbero edificare circa mc 400. La zona è periferica di un ambito urbanizzato, tuttavia al momento rientra nelle aree non assoggettabili a variante per la L.R. 31/2014.

La proposta deve essere respinta.



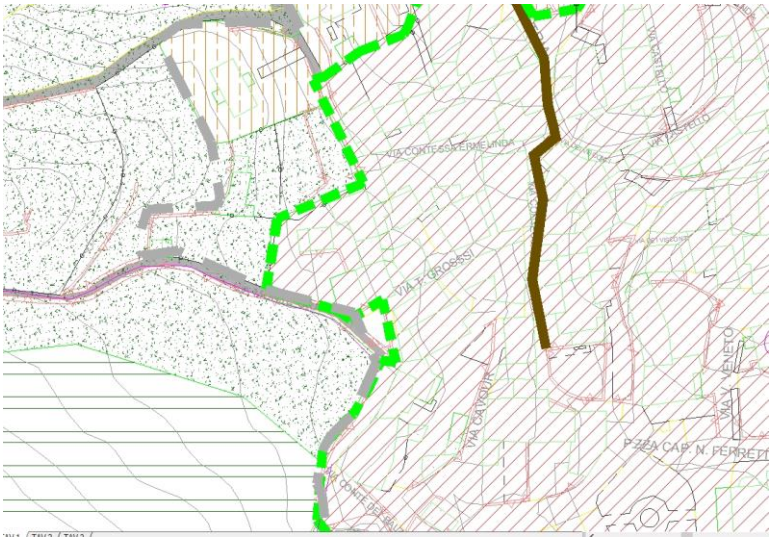
Contributo n° 17 prot. 0005709 del 30/12/2015

Cambio categoria d'intervento (mapp. 909 LIMONTA) per centro storico Limonta da n° 4 a n° 1 o 2

L'istanza non è supportata da valutazioni storiche e testimoniali dell'edificio, tuttavia si ritiene che per favorire il recupero degli edifici sia soprattutto necessario evitare rigidità interpretative, pertanto in parziale accoglimento dell'istanza, si propone di modificare le NTA inserendo dopo il terzo capoverso dell'art. 31, il seguente periodo :

"*Il Piano delle Regole individua gli interventi da eseguire sugli immobili dotandosi di opportuna rappresentazione grafica (elaborati R5a, R5b ed R5c), tuttavia le categorie d'intervento sono da ritenere indicative per un primo approccio al tema, solo in seguito ad opportune rilevazioni storiche e materiche, la Commissione per il Paesaggio potrà autorizzare interventi anche appartenenti a diverse categorie.*"

L'istanza accolta come sopra indicato non necessita di Valutazione di assoggettabilità VAS.

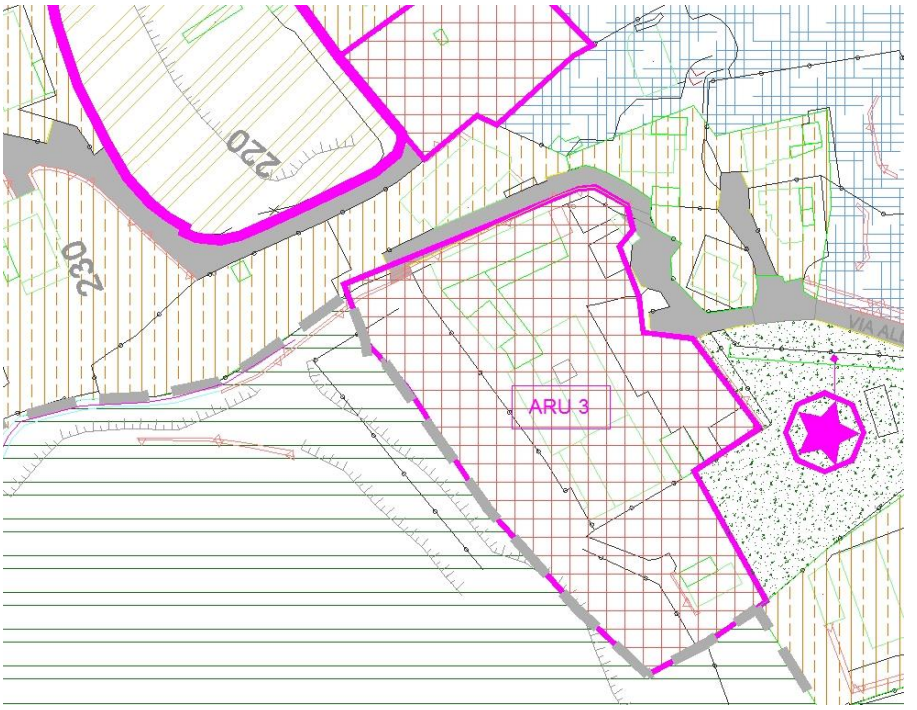


Contributo n° 18 prot. 0005710 del 30/12/2015

Migliore definizione dei parametri dell'ARU 3 (mapp. 281-693-694-697-612-991-1037-1753-1754-1905 ONNO)

L'istanza mira a meglio definire i parametri ARU 3 per una concreta fattibilità del recupero e chiede di escludere dall'ARU 3 il mappale 1447 in quanto ha funzione di accesso carrale all'area agricola soprastante.

L'istanza può essere accolta senza Valutazione di assoggettabilità VAS.

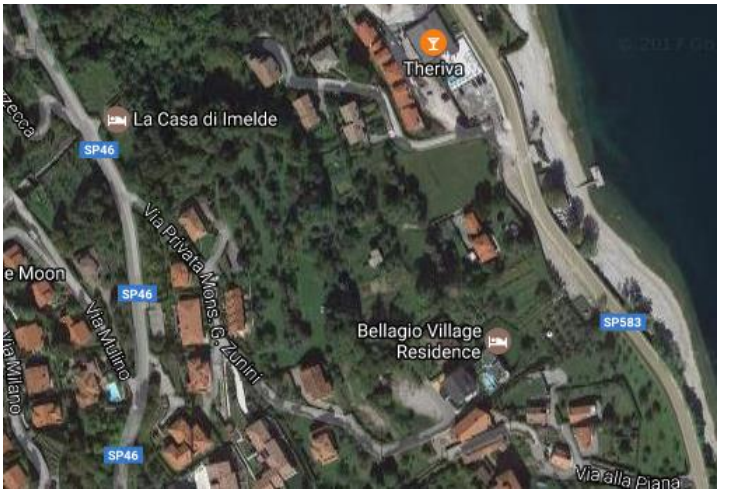


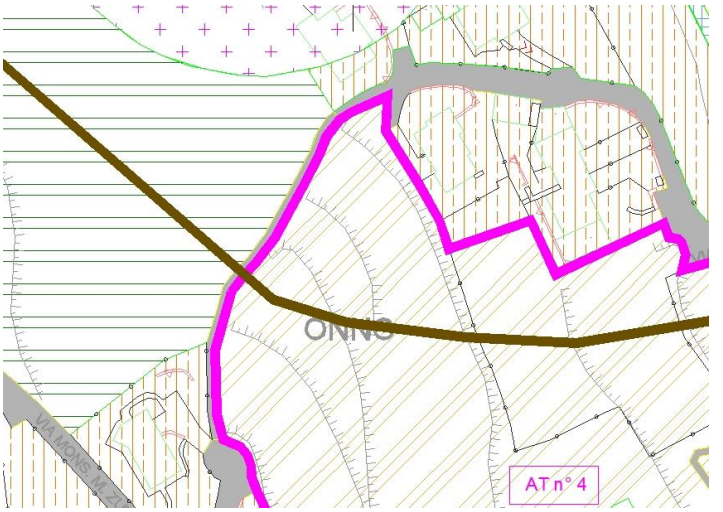
Contributo n° 19 prot. 0005711 del 30/12/2015

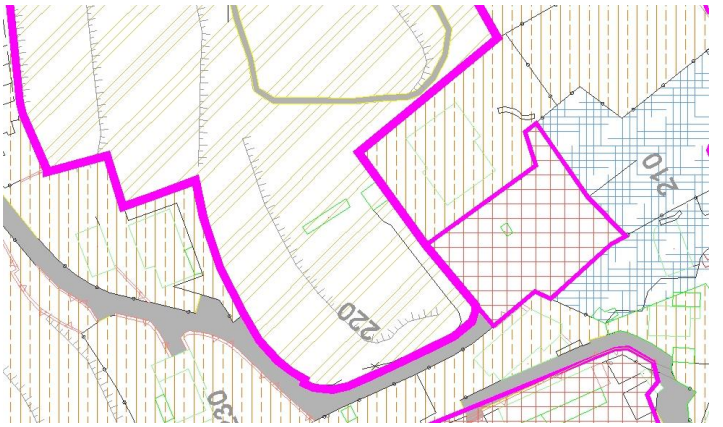
Migliore definizione dell'AT4 (mapp. 1989-2003-2001-751 ONNO)

L'istanza propone di individuare comparti di attuazione dell'AT4 come già indicato per il contributo n° 13 al quale si rimanda per ogni migliore valutazione.

L'istanza è accolta con una variante da definire e sottoporre a Valutazione di assoggettabilità VAS.





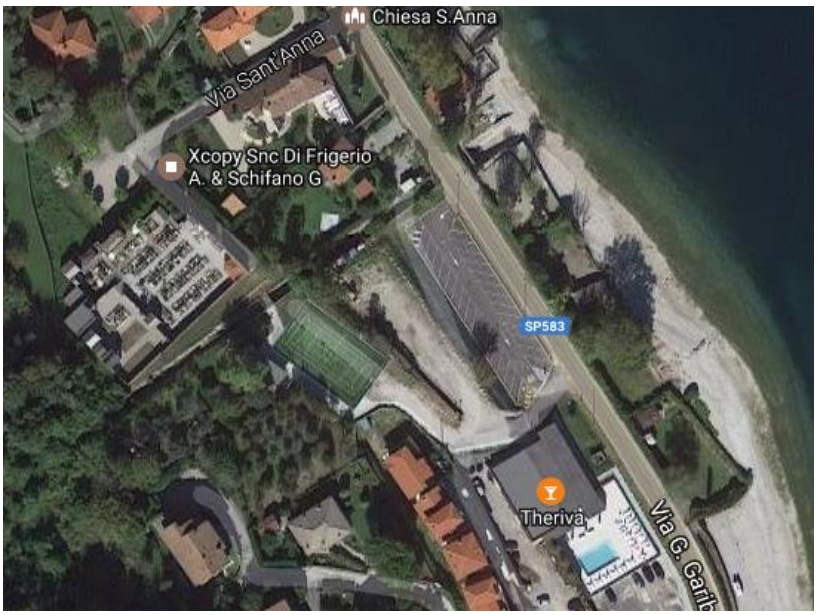


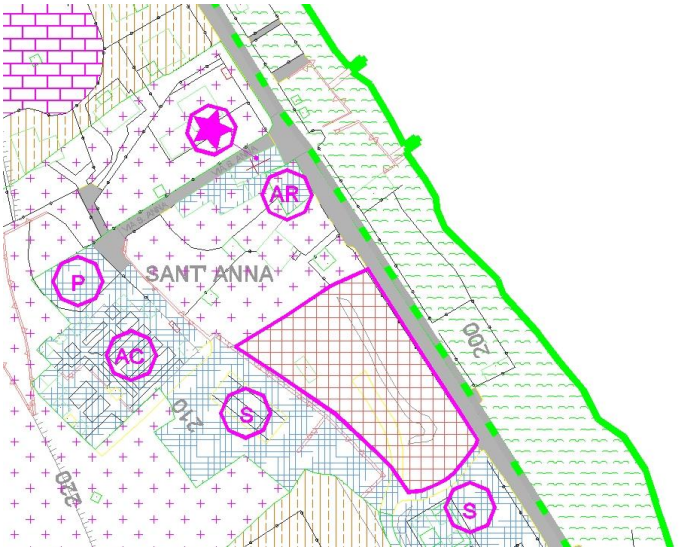
Contributo n° 20 prot. 0005712 del 30/12/2015

Individuazioni di interventi sul sistema dei servizi di interesse pubblico, con possibilità di attrezzare i terreni con ricoveri per attrezzature sportive (mapp. 1975-1976-2007-2009 ……..)

L'istanza è accoglibile unicamente rispettando le indicazioni previste all'art. 46 delle NTA e mediante integrazione del progetto per la realizzazione della pista ciclabile, nonché per soddisfare il fabbisogno di parcheggi in conseguenza all'incremento della domanda, il tutto da valutare in sede di Permesso di Costruire convenzionato.

Nei limiti di quanto sopra, l'istanza è da sottoporre a Valutazione di assoggettabilità VAS.



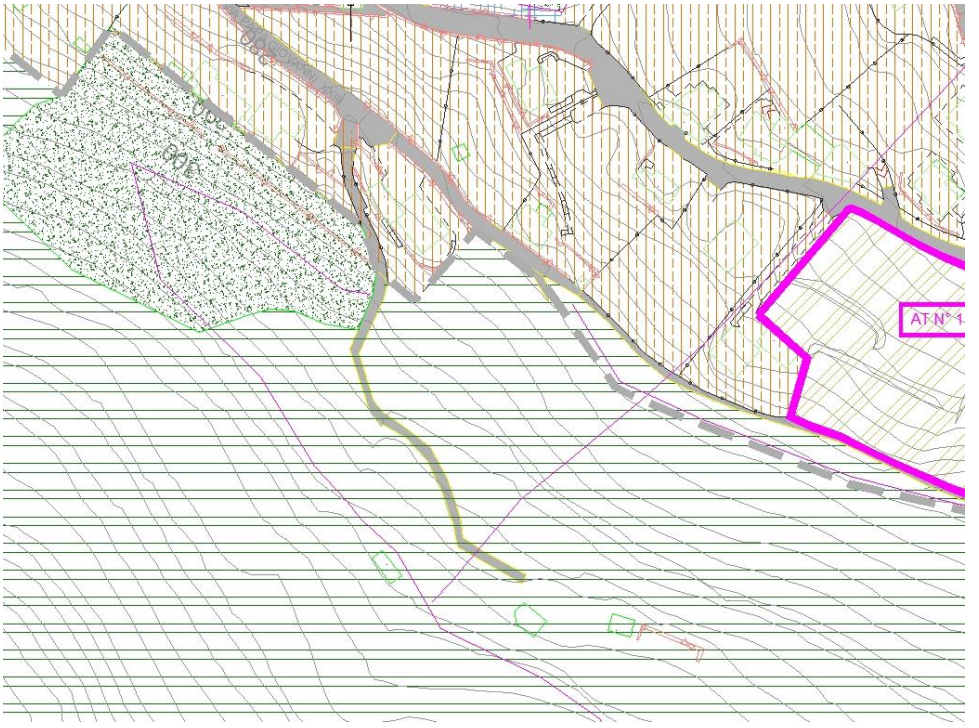


Contributo n° 21 prot. 0005716 del 30/12/2015

Modifica della classificazione da area boschiva a zona edificabile (mapp. 315 ONNO)

Qualora l'area non risultasse boscata, al limite sarebbe trasformabile in zona agricola ordinaria, tuttavia essendo la richiesta di trasformazione in ambito AT1 residenziale, la proposta contrasta con le prescrizioni della L.R. 31/2014.

La proposta deve essere respinta.



Contributo n° 22 prot. 0003384 del 26/07/2016

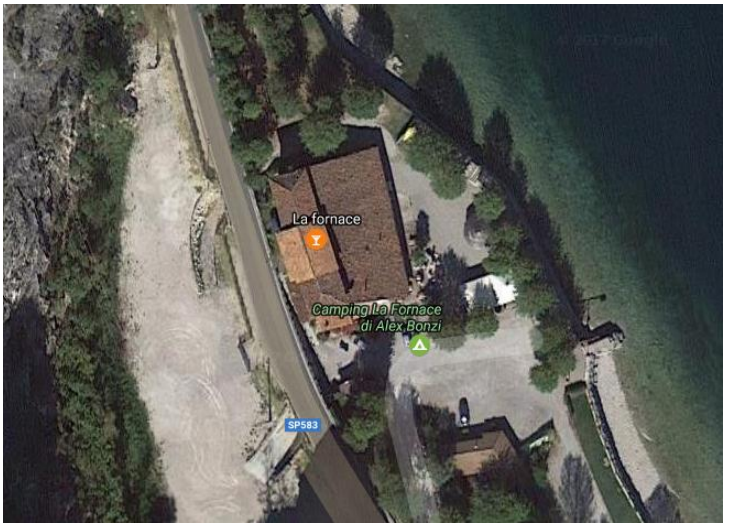
Modifica della classificazione da area di campeggio a residenziale (Via G. Garibaldi, 52 ONNO)

A livello di pianificazione provinciale, l'area è definita di interesse sovracomunale al fine di consentire la viabilità ciclopedonale e l'aumento della disponibilità di parcheggi.

La proposta dei proprietari, pur essendo riferita all'edificio esistente, mira alla trasformazione d'uso del campeggio in aree ricettivo turistica. La stessa area è esterna al perimetro del centro abitato (D.Lgs. 285/92), pertanto la trasformazione rientra nelle varianti al "Documento di Piano".

La variante proposta è generica e ampia, la stessa non può essere accolta con semplice conversione e trasformazione in ambito residenziale in quanto mancano le verifiche ambientali strategiche, tuttavia può essere accolta ai fini residenziali nella parte di osservazione dove si chiede di ammettere, fra le opere possibili senza convenzione, il recupero funzionale dei volumi esistenti, compreso il recupero del sottotetto nei limiti previsti dalla legge vigente. La passeggiata a lago può essere sostituita da una opportuna striscia di terreno lungo la Provinciale 583. Sono esclusi i collegamenti previsti dalla scheda

Essendo quest'ultima una modifica delle sole NTA può essere attuata senza verifica di Valutazione di assoggettabilità VAS.



Contributo n° 23 prot. 0004350 del 03/10/2016
Modifica della classificazione da ARU 2 art. 40 a edificabile residenziale (mapp. 1316 sub. 1-2-3 e mapp. 1904-1051-1620-1334 LIMONTA)

Il contributo contesta la destinazione alberghiera dell'immobile qualificandolo come edificio residenziale dismesso, e di fatto esprime cinque richieste :

1. che la destinazione sia residenziale
2. che l'attuazione avvenga per concessione singola o convenzionata
3. che l'intervento sia inteso come ristrutturazione (art. 27, comma 1, lettera d, della L.R. 12/2005)
4. che sia previsto un ampliamento volumetrico
5. che l'ambito sia riperimetrato con tutti i mappali della proprietà (Foglio 2 mappali 1316 sub. 1-2-3; 1904; 1051; 1620; 1334)

L'art. 40 delle NTA del P.G.T. vigente ammette l'attuazione sia con P.A. che con Permesso di Costruire convenzionato, tuttavia il cambio di modalità di attuazione non consente un corretto controllo urbanistico viste le diverse opere pubbliche previste.

Il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale necessita di approfondimento, pertanto la scheda potrebbe contenere anche la destinazione residenziale se fosse dimostrabile che l'edificio non ha vincoli alberghieri legati a provvedimenti o finanziamenti pregressi.

L'aumento di volume o superficie lorda di pavimento per vano scale e ascensore al fine di abbattere le barriere architettoniche è sempre possibile, ma deve essere verificato con la Convenzione.

La riperimetrazione nel rispetto dei mappali è da considerare una correzione topografica e non necessariamente una variante.

Per tutto quanto sopra, la scheda di progetto dell'art. 40 può essere così modificata :

SCHEDA DI PROGETTO – ARU 2 – EX GIORG – LIMONTA

Destinazione principale :

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

Parametri urbanistici :

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

Modalità d'intervento :

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

Modalità attuative :

- Piano Attuativo. La convenzione deve contenere : l'indicazione di eventuali interventi d'interesse pubblico, collegati al sistema dei servizi, da realizzare al di fuori dell'ambito oltre quelli specificati nelle schede; la quota di St da destinarsi al rimessaggio natanti; deve

prevedere inoltre la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito.

Contributo al sistema dei servizi :

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

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

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

Direttive puntuali per l'attuazione :

- Il Piano Attuativo deve reperire all'interno dell'Ambito gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazione consentite, si veda Articolo 17.
- Recupero del fronte lago, con particolare attenzione dell'orografia e previsione di accessibilità.
- E' consentita la realizzazione di moli di modeste dimensioni collegati al turismo nautico, nel rispetto delle disposizione previste dagli Enti competenti.
- E' ammessa la residenza ad uso del titolare o custode dell'azienda alberghiera nella misura massima di 150 mq di Slp o totale residenziale se ammesso.
- E' ammessa la monetizzazione del contributo previsto al sistema dei servizi (cessioni interne all'ambito).

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

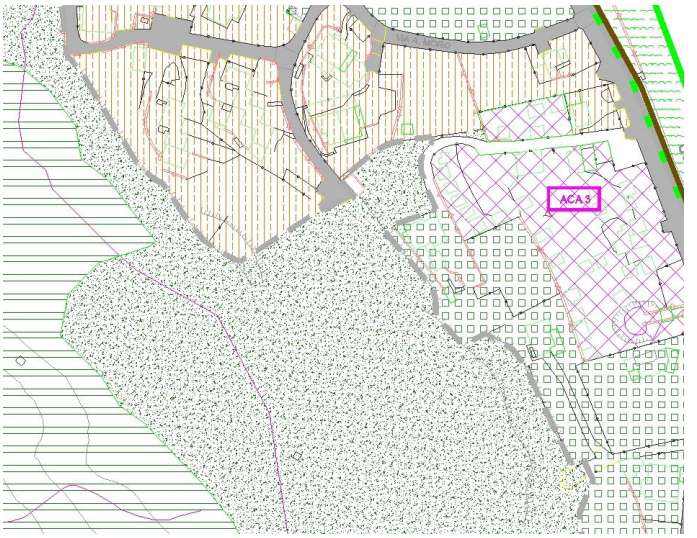
Contributo n° 24 prot. 0005728 del 20/12/2016

Proposta di consentire l'edificazione di tettoie per riparo auto (mapp. 325 Via Garibaldi, 121)

L'istanza contesta la scelta di negare la realizzazione di coperture per auto o tettoie quando a confine nell'ambito del campeggio tale pratica è ammessa. Di fatto trattasi di Ambito di interesse paesaggistico (R2) pertanto l'attenzione e il divieto è per strutture e manufatti precari disgiunti e non omogenei all'organismo di riferimento. In accoglimento del contributo della lettera b) viene aggiunto all'art. 36 il presente capoverso :

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

La variante non è soggetta a Valutazione di assoggettabilità VAS.



Contributo n° 25 prot. 0005811 del 24/12/2016

Sollecito della pratica Contributo n° 1 del 16/12/2015 prot. 5489

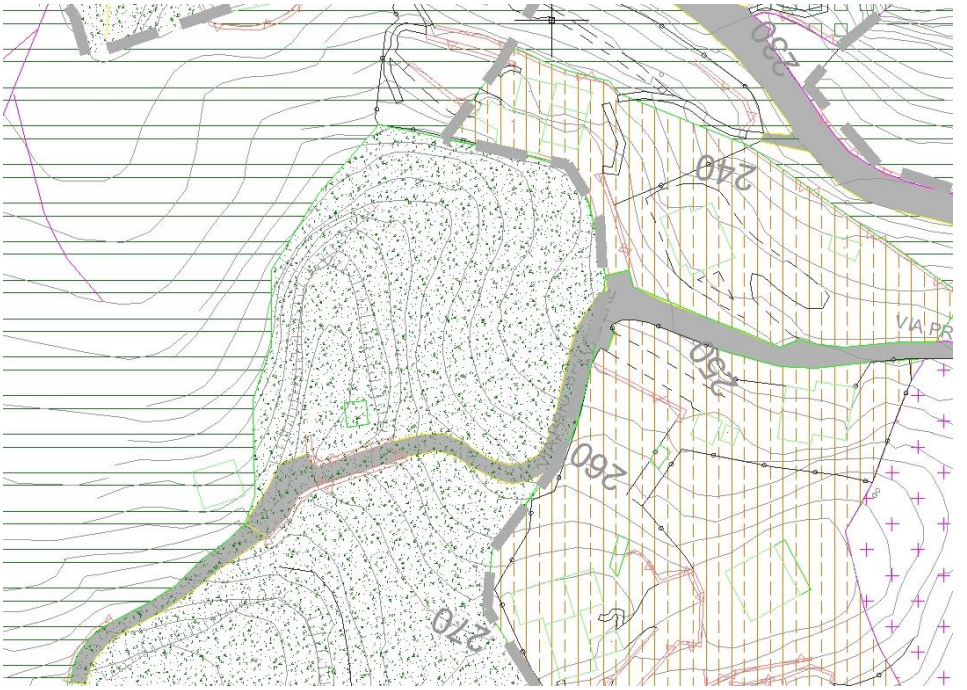
Si rimanda a quanto indicato al Contributo n° 1.

Contributo n° 26 prot. 000124 del 12/01/2017

Si chiede il cambio di destinazione da agricolo a residenziale (mapp. 210 LIMONTA)

Il mappale è inserito in un ambito urbanizzato, ha infatti accesso da una strada pubblica "Via Belvedere". La superficie interessata dal mappale è minima, pertanto incide minimamente sul dimensionamento di Piano, tuttavia il cambio di destinazione di una area agricola contrasta con le previsioni della L.R. 31/2014.

Per quanto sopra l'istanza non può essere accolta.



Contributo n° 27 prot. 000708 del 14/02/2017

Si chiede di individuare gli immobili di residenza quali edifici in zona agricola non agricoli con relativa area di pertinenza (mapp. 111-110 VASSENA)

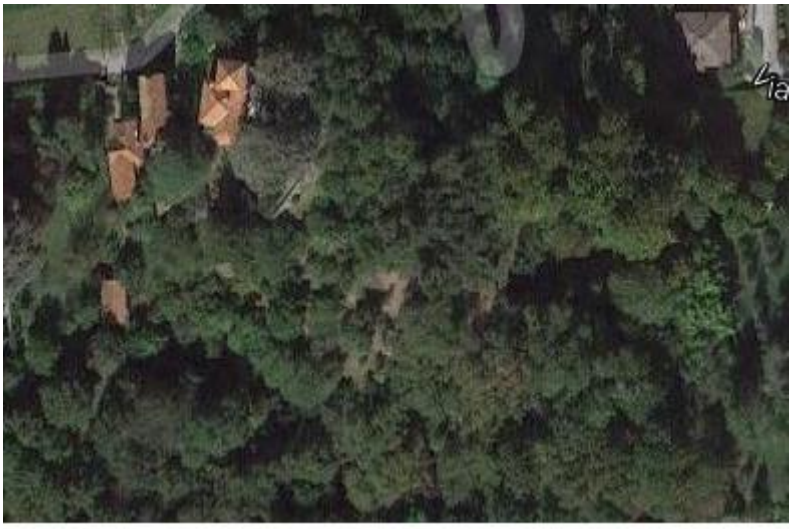
L'istanza prevede l'applicazione di un diritto di legge, pertanto deve essere accolta con una precisa norma da inserire nelle NTA.

Per quanto sopra, al termine dell'art. 43 "Ambito agricolo e boscato – Generalità" viene aggiunto il seguente capoverso :

"Edifici non agricoli in zona agricola.

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

L'istanza può essere accolta senza bisogno di verifica di assoggettabilità alla VAS.



5.4 PROPOSTE DI VARIANTE ALLE N.T.A.

L'Ufficio Tecnico riferendosi alla esperienza di gestione nel tempo di vigenza delle N.T.A. ha riscontrato alcuni problemi che ritiene di superare con le seguenti varianti :

Art. 22 – Definizioni e parametri urbanistici

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

Il punto 7 viene così sostituito :

7 – Quote di riferimento

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

Il punto 10 viene così sostituito :

10 – H (Altezza massima del fabbricato)

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

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

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

Art. 23 – Distanze

Il primo capoverso viene sostituito dal presente :

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

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

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

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

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

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

Art. 25 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

L'articolo viene così sostituito :

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

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

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

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

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

a) Se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito
b) Le modifiche di falda possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di m 2,40 (non oltre)
c) E' consentita la realizzazione di abbaini, tuttavia il volume degli stessi deve essere verificato nell'ambito del calcolo dell'altezza media ponderale di m 2,40
d) E' consentito introdurre finestre complanari alla falda

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

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

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

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

L'obiettivo del Piano delle Regole è :

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

Destinazioni d'uso e incentivi

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

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

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

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

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

E' consentita la realizzazione di vani accessori alla residenza (cantine, ripostigli, locali tecnici, depositi attrezzature agricole, autorimesse) purchè interrati o seminterrati o comunque non

comportanti modifiche alla sagoma dei fabbricati esistenti, a condizione che abbiano altezza interna non superiore a cm 240.

Parametri urbanistici

(idem all'art. 38 in vigore)

Art. 40 – Ambito di riqualificazione urbana (ARU)

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

SCHEDA DI PROGETTO – ARU 3 – EX TESSITURA – ONNO

Destinazione principale :

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

Parametri urbanistici :

- Slp ≤ esistente.
- H ≤ esistente in caso di mantenimento e rifunzionalizzazione della struttura esistente.
- H ≤ 7,50 m in caso di demolizione e ricostruzione per insediamento di attività artigianali.
- H ≤ 10,50 m in caso di demolizione e ricostruzione per insediamento delle altre attività ammesse.
- Rc ≤ esistente in caso di mantenimento e rifunzionalizzazione della struttura esistente.

Modalità d'intervento :

- Ristrutturazione urbanistica.

Modalità attuative :

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

Contributo al sistema dei servizi :

- 20% della Slp in caso di insediamento di attività artigianali. (cessioni interne all'Ambito)
- 100% della Slp nel caso di insediamento delle altre attività ammesse. (cessioni interne all'Ambito)

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

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

Direttive puntuali per l'attuazione :

- Il Piano Attuativo deve reperire all'interno dell'Ambito gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazione consentite, si veda Articolo 17.
- Le realizzazioni di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla

situazione idrogeologica (torrente). Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione, essi dovranno inserirsi in modo compatibile con il paesaggio e prevedere opere di mitigazione (filari alberati, siepi, studio dei materiali di facciata, studio approfondito degli spazi versi di pertinenza, ecc.

- E' ammessa la residenza ad uso del titolare o custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di Slp per ogni unità insediata e in aggiunta a quella produttiva.
- E' ammessa la monetizzazione del contributo previsto al sistema dei servizi (cessioni interne all'ambito).

Art. 43 – Ambito agricolo e boscato – Generalità

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

Art. 46 – Ambito fascia costiera (FC)

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

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

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

Art. 78 – Monetizzazione delle aree per servizi

L'articolo viene modificato nel seguente modo :

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

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

Queste varianti non necessitano di verifica di assoggettabilità alla VAS.

5.5 OGGETTO DI VARIANTE

Abbiamo esaminato i contributi del pubblico definendo quali delle istanze hanno contenuti che possono essere oggetto di variante. In particolare abbiamo :

a) Istanze non accolte

Quattordici istanze non sono state ammesse per formare variante al PGT, di queste almeno dieci in quanto in contrasto con la L.R. 31/2014, più precisamente :

Contributo 2 prot. 5590 del 21/12/2015
Contributo 5 prot. 5637 del 23/12/2015
Contributo 7 prot. 5654 del 28/12/2015
Contributo 8 prot. 5655 del 28/12/2015
Contributo 9 prot. 5678 del 29/12/2015
Contributo 12 prot. 5681 del 29/12/2015
Contributo 14 prot. 5706 del 30/12/2015
Contributo 16 prot. 5708 del 30/12/2015
Contributo 21 prot. 5716 del 30/12/2015
Contribuito 26 prot. 124 del 12/01/2017

Oltre alle istanze sopra elencate abbiamo :

Contributo 3 prot. 5604 del 22/12/2015

Contributo 4 prot. 5605 del 22/12/2015
Contributo 10 prot. 5679 del 29/12/2015

Queste sono istanze non accolte in quanto come proposte di variante si riducevano le garanzie alla soluzione di problemi di interesse generale.

Infine abbiamo le seguenti istanze :

Contributo 6 prot. 5638 del 23/12/2015
Contributo 11 prot. 5680 del 29/12/2015

Quest'ultime istanze non sono state accolte in quanto di competenza dello studio geologico.

b) Istanze accolte senza valutazione VAS

Sei contributi sono stati accolti in quanto la variante non necessita di valutazione VAS essendo varianti alle NTA o correzione di errori di rappresentazione grafica.

Le istanze così accolte sono :

Contributo 15 prot. 5707 del 30/12/2015
Contributo 17 prot. 5709 del 30/12/2015
Contributo 18 prot. 5710 del 30/12/2015
Contributo 22 prot. 3384 del 26/07/2016
Contributo 24 prot. 5728 del 20/12/2016
Contributo 27 prot. 708 del 14/02/2017

c) Istanze accolte previa valutazione di assoggettabilità VAS

Le istanze da sottoporre a valutazione di assoggettabilità VAS sono cinque, per le quali più avanti si esaminano le compatibilità con i criteri di esclusione, tali pratiche sono :

Contributo 1 prot. 5489 del 16/12/2015

Contributo 13 prot. 5682 del 29/12/2015
Contributo 19 prot. 5711 del 30/12/2015
Contributo 20 prot. 5712 del 30/12/2015
Contributo 23 prot. 4350 del 03/10/2016

Fra le istanze non si considera il contributo n° 25 in quanto è il sollecito del contributo n° 1.

In aggiunta ai contributi del pubblico abbiamo le proposte dell'U.T. di variante delle NTA e la proposta di Piano Regolatore dei Cimiteri.
La proposta di variante delle NTA non necessita di valutazione di assoggettabilità VAS mentre la proposta di Piano Regolatore dei Cimiteri viene sottoposta a verifica di assoggettabilità VAS.
Completa la documentazione lo studio geologico adeguato alla recente normativa sismica.

5.6 VARIANTI DA ASSOGGETTARE A VERIFICA DI ESCLUSIONE VAS – ESAME DETTAGLIATO

5.6.1 Contributo 1 Chiede nuova destinazione in ambito R1

Parte (circa 60%) della proprietà, che complessivamente misura circa mq 1500, è coinvolta in ambito del Documento di Piano ACA3 "Camping Oliveto – ONNO" (art. 41 NTA), parte (circa 45%) della stessa proprietà è coinvolta in ambito residenziale d'interesse paesaggistico R2 (art. 36 NTA) e la restante parte (circa 5%) in ambito ACU (agricolo), quest'ultimo non può cambiare destinazione.

Sono edificabili allo stato attuale circa mc 600 mentre con cambio di ambito di mq 1450x0,8 (edificabilità in zona R1) il volume sarebbe di mc 1160, quindi un incremento di circa 560 mc.
La dimensione è modesta e non comporta un eccessivo incremento della popolazione insediabile, inoltre la parte inserita come Campeggio nel Documento di Piano non potrebbe mai essere attuato essendo terreno di pertinenza dell'abitazione esistente.

In sintesi, con riferimento ai criteri dell'Allegato della Direttiva Europea, possiamo esprimere quanto segue :

1.1 La variante 1) influisce con soli mc 560 sul dimensionamento di Piano.
1.2 La variante 1) non influisce sulla pianificazione gerarchicamente superiore.
1.3 La variante 1) è pertinente dal punto di vista ambientale dello sviluppo sostenibile in quanto lo spazio destinato a residenza sarebbe comunque destinato all'edificazione, quindi senza alterazione dell'ambiente.
1.4 La variante 1) non incide sui problemi ambientali del PGT.
1.5 La variante 1) non incide sulla normativa comunitaria del settore ecologia in quanto non influenza la gestione dei rifiuti e la protezione delle acque.
2.1 La variante 1) non dà effetti irreversibili in quanto ha come risultato la conservazione dell'unità abitativa esistente.
2.2 La variante 1) non ha effetti cumulativi.
2.3 La variante 1) non ha rischi di effetti transfrontalieri.
2.4 La variante 1) non presenta rischi per la salute in caso di incidenti.
2.5 La variante 1) ha dimensioni molto piccole pari a circa mc 560,00.

2.6 La variante 1) non presenta momenti di vulnerabilità rispetto a nessuna variabile di verifica VAS (natura, cultura, qualità ambientale, valori limite, uso intensivo del suolo, paesaggio protetto).

5.6.2 Contributi 13 e 19 Divisione dell'AT4 in più lotti funzionali

Le proposte possono essere attuate mediante studio di divisione dell'AT4 coinvolgendo tutti gli operatori al fine di definire una corretta ripartizione degli oneri dell'ambito.
Dovranno essere disegnati i nuovi lotti funzionali e le schede tecniche di attuazione degli stessi. Dovranno essere elaborate le schede di analisi di tutti i parametri ambientali (aria, acqua, terra) per dimostrare la continuità fra le previsioni dell'attuale AT4 e le previsioni dei lotti funzionali.

In sintesi, con riferimento ai criteri dell'Allegato della Direttiva Europea, possiamo esprimere quanto segue :

1.1 La variante 2) non influisce sul dimensionamento di piano in quanto i nuovi lotti funzionali sommati daranno l'insieme.
1.2 La variante 2) non influisce sulla pianificazione gerarchicamente superiore.
1.3 La variante 2) è pertinente dal punto di vista ambientale dello sviluppo sostenibile in quanto i lotti funzionali compongono l'AT4, quindi senza alterazione dell'ambiente.
1.4 La variante 2) non incide sui problemi ambientali del PGT.
1.5 La variante 2) non incide sulla normativa comunitaria del settore ecologia in quanto non influenza la gestione dei rifiuti e la protezione delle acque.
2.1 La variante 2) non dà effetti irreversibili in quanto ha come risultato il mantenimento dello stato attuale per la parte in variante.
2.2 La variante 2) non ha effetti cumulativi.
2.3 La variante 2) non ha rischi di effetti transfrontalieri.
2.4 La variante 2) non presenta rischi per la salute in caso di incidenti.
2.5 La variante 2) ha dimensioni uguali allo stato attuale.
2.6 La variante 2) non presenta momenti di vulnerabilità rispetto a nessuna variabile di verifica VAS (natura, cultura, qualità ambientale, valori limite, uso intensivo del suolo, paesaggio protetto).

5.6.3 Contributo 20 Interventi sul sistema dei servizi

L'istanza costituisce variante unicamente nella parte dove si chiede l'ampliamento dell'ambito del "Comparto Spiaggia" FCS (art. 46 NTA) per includere anche il mappale 626 a monte di Via Giuseppe Garibaldi per realizzare sullo stesso un deposito attrezzature utilizzando strutture leggere di tipo amovibile.
La variante comporterebbe un vantaggio per la collettività in quanto consentirebbe di inserire in convenzione la realizzazione della quota di competenza della pista ciclabile e di provvedere alla creazione di ulteriori spazi per parcheggio.
La variante non necessita di assoggettabilità VAS essendo un modesto ampliamento dell'area del "Comparto Spiaggia" senza consumo del suolo e senza incrementi della capacità insediativa.

In sintesi, con riferimento ai criteri dell'Allegato della Direttiva Europea, possiamo esprimere quanto segue :

1.1 La variante 3) non influisce sul dimensionamento di piano in quanto trattasi di ampliamento "Comparto Spiaggia".
1.2 La variante 3) non influisce sulla pianificazione gerarchicamente superiore.

1.3 La variante 3) è pertinente dal punto di vista ambientale dello sviluppo sostenibile in quanto lo spazio destinato a spiaggia mantiene lo stato attuale.
1.4 La variante 3) non incide sui problemi ambientali del PGT.
1.5 La variante 3) non incide sulla normativa comunitaria del settore ecologia in quanto non influenza la gestione dei rifiuti e la protezione delle acque.
2.1 La variante 3) non dà effetti irreversibili in quanto ha come risultato il mantenimento dello stato attuale per la parte in variante.
2.2 La variante 3) non ha effetti cumulativi.
2.3 La variante 3) non ha rischi di effetti transfrontalieri.
2.4 La variante 3) non presenta rischi per la salute in caso di incidenti.
2.5 La variante 3) ha dimensioni molto piccole pari a circa mq 130,00.
2.6 La variante 3) non presenta momenti di vulnerabilità rispetto a nessuna variabile di verifica VAS (natura, cultura, qualità ambientale, valori limite, uso intensivo del suolo, paesaggio protetto).

5.6.4 Contributo 23 Modifica classificazione ARU 2 (art. 40) con cambio di destinazione da alberghiero a residenziale

Come descritto al paragrafo 5.3 della presente relazione, l'istanza si compone di 5 richieste :

- La prima richiesta è il cambio di destinazione da alberghiero a residenziale, tale richiesta potrà essere accolta solo se venisse dimostrato che l'edificio non è soggetto a vincoli pregressi.
- La seconda richiesta è di attuare le previsioni del PGT mediante Permesso di Costruire libero o al più convenzionato, questa richiesta non viene accolta in quanto solo il P.A. consente un corretto controllo delle diverse obbligazioni previste con l'attuazione.
- L'intervento sia inteso come ristrutturazione, tuttavia la scheda dell'intervento delle NTA già prevede la ristrutturazione.
- Che sia previsto un ampliamento volumetrico per scale e ascensore, l'ampliamento è fatto dovuto in quanto necessario al superamento delle barriere architettoniche.
- Che l'ambito sia riperimetrato con l'individuazione dei mappali di proprietà, anche questa variante è dovuta in quanto consente una corretta attuazione delle previsioni di Piano.

Di fatto al paragrafo 5.3 con l'esame del contributo 23 si propone una scheda corretta da sostituire nell'art. 40, tale scheda non influisce sul dimensionamento di Piano e non modifica sostanzialmente la previsioni del Documento di Piano, ma soprattutto non aumenta il consumo del suolo.
Per quanto sopra non è necessario assoggettare questa variante a VAS.

In sintesi, con riferimento ai criteri dell'Allegato della Direttiva Europea, possiamo esprimere quanto segue :

1.1 La variante 4) non influisce sul dimensionamento di piano in quanto non esiste aumento della capacità insediativa.
1.2 La variante 4) non influisce sulla pianificazione gerarchicamente superiore.
1.3 La variante 4) è pertinente dal punto di vista ambientale dello sviluppo sostenibile in quanto l'ambito resta invariato.

1.4 La variante 4) non incide sui problemi ambientali del PGT.
1.5 La variante 4) non incide sulla normativa comunitaria del settore ecologia in quanto non influenza la gestione dei rifiuti e la protezione delle acque.
2.1 La variante 4) non dà effetti irreversibili in quanto ha come risultato il mantenimento dello stato attuale.
2.2 La variante 4) non ha effetti cumulativi.
2.3 La variante 4) non ha rischi di effetti transfrontalieri.
2.4 La variante 4) non presenta rischi per la salute in caso di incidenti.
2.5 La variante 4) non cambia dimensione.
2.6 La variante 4) non presenta momenti di vulnerabilità rispetto a nessuna variabile di verifica VAS (natura, cultura, qualità ambientale, valori limite, uso intensivo del suolo, paesaggio protetto).

5.6.5 Proposta di Piano Regolatore Cimiteri

La proposta di Piano Regolatore Cimiteri di fatto non prevede varianti al PGT vigente in quanto il documento dimostra che lo stato attuale dei tre cimiteri del Comune di Oliveto Lario è sufficiente a sopportare il servizio per i prossimi 20 anni.
Tuttavia il Piano Regolatore era mancante, pertanto viene sottoposto a valutazione.
Si ritiene che non necessita di assoggettazione VAS in quanto non si modificano i luoghi già valutati dal PGT vigente.

In sintesi, con riferimento ai criteri dell'Allegato della Direttiva Europea, possiamo esprimere quanto segue :

1.1 La variante 5) non influisce sul dimensionamento di piano in quanto i cimiteri restano invariati.
1.2 La variante 5) non influisce sulla pianificazione gerarchicamente superiore.
1.3 La variante 5) è pertinente dal punto di vista ambientale dello sviluppo sostenibile in quanto lo spazio destinato a cimitero resta invariato.
1.4 La variante 5) non incide sui problemi ambientali del PGT (invariato).
1.5 La variante 5) non incide sulla normativa comunitaria del settore ecologia in quanto non influenza la gestione dei rifiuti e la protezione delle acque (invariato).
2.1 La variante 5) non dà effetti irreversibili in quanto ha come risultato il mantenimento dello stato attuale (invariato).
2.2 La variante 5) non ha effetti cumulativi (invariati).
2.3 La variante 5) non ha rischi di effetti transfrontalieri.
2.4 La variante 5) non presenta rischi per la salute in caso di incidenti.
2.5 La variante 5) non modifica le dimensioni.
2.6 La variante 5) non presenta momenti di vulnerabilità rispetto a nessuna variabile di verifica VAS (natura, cultura, qualità ambientale, valori limite, uso intensivo del suolo, paesaggio protetto).

6. ALLEGATI

Il presente Rapporto Preliminare è composto dalla seguente documentazione :

	Documento Preliminare
Elab. Pre 1	Rapporto Preliminare - Relazione
Tav. Pre 2	Rapporto Preliminare - Individuazione contributi ONNO
Tav. Pre 3	Rapporto Preliminare - Individuazione contributi VASSENA
Tav. Pre 4	Rapporto Preliminare - Individuazione contributi LIMONTA
	Piano dei Servizi
Elab. S4a	PdS - Piano Cimiteriale Relazione + fotodocumentazione
Tav. S4b	PdS - Piano cimiteriale - Onno
Tav. S4c	PdS - Piano cimiteriale - Vassena
Tav. S4d	PdS - Piano cimiteriale - Limonata
	Aggiornamento della Componente Geologica
Tav. 1a	Carta di inquadramento – elementi litologici e strutturali
Tav. 1b	Carta di inquadramento – elementi geomorfologici
Tav. 1c	Carta di inquadramento – elementi idrografici e idrogeologici
Tav. 5	Carta di fattibilità delle azioni di piano
Elab.	Relazione illustrativa
Elab.	Norme geologiche di Piano