Copia conforme all'orginale

Firmato digitalmente
da Arch Maurizio Ostini
Data: 2013.05.06
15:58:53 +02'00'

Comune di Lentate sul Seveso

Provincia di Monza e Brianza

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

Maggio 2013

ALLEGATO H

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI NEL PERIODO POST TERMINE DI LEGGE

Dott. Ing. Antonio Acerbi

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Fascicolo H – pervenute nel periodo post termine di legge

Premessa

Il presente documento contiene le proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate al Piano di Governo del Territorio, così come nuovamente pubblicato a seguito della deliberazione C.C. n. 64 del 12 dicembre 2012.

Le schede nominali riportano, per ogni singola osservazione - eventualmente disaggregata in più punti - una sintesi dei contenuti proposti dagli osservanti, la proposta di giudizio sintetico di ammissibilità, le motivazioni del medesimo e l'elenco degli elaborati modificati.

I giudizi sintetici di ammissibilità sono di 4 tipi:

- **accolta**
- **parzialmente accolta**
- **non accolta**
- giudicata non accoglibile poiché **non pertinente**

In linea generale sono state valutate non pertinenti le richieste che:

- formulano quesiti o contengono richieste di chiarimento su norme o previsioni di Piano;
- esprimono dubbi o portano critiche generiche circa le previsioni di Piano senza formulare proposte alternative;
- effettuano valutazioni generali (sia in positivo che in negativo) delle scelte di Piano senza formulare proposte che possano portare ad una modificazione delle stesse;
- effettuano critiche o formulano richieste che esulano dal campo di competenza del PGT o si basano su di una carente lettura degli elaborati di Piano o su una inadeguata conoscenza delle leggi;
- sono relative ad argomenti ovvero norme che sono stati modificati e/o integrati e/o aggiornati successivamente alla presentazione dell'osservazione stessa.

Prot. n. 20130005765 A del 6/03/2013	OSSERVAZIONE N.	105

105.

riproposizione	**233**

Richiedente Località	Venturini Ambrogio		
Rif. catastali	Fg. 9	Mapp. 22, 24, 146 e 147	
Destinazione P.G.T.	Zona agricola interna al P.L.I.S.		
g.1b			

Sintesi della richiesta

Classificazione del mappale in oggetto, ricadente all'interno del P.L.I.S.; in zona residenziale, per esigenze abitative famigliari.

Controdeduzione

Non accolta

La richiesta non risulta coerente con l'obiettivo di contrastare la diffusione dell'urbanizzato sparso, in ossequio al quale il Piano definisce il limite urbano sulla base del tessuto edilizio continuo esistente, limitandosi, per le parti ad esso esterne, a riconoscerne gli ambiti già edificati.

Non si ritiene pertanto opportuno accogliere la richiesta che comporterebbe, inoltre, ulteriore consumo di suolo incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia della consistenza e compattezza del territorio rurale e di contrasto agli episodi di sfrangiamento urbano

L'area oggetto di richiesta risulta, inoltre, interna al P.L.I.S.: in tali condizioni l'individuazione di nuove zone da destinarsi all'edificazione è in contrasto, anche ai sensi della legislazione di settore, con le motivazioni che sottendono l'istituzione del P.L.I.S..

Proposta	NON ACCOLTA	105

Prot. n. 20130007601A del 02/04/2013	OSSERVAZIONE N.	106

106.

Richiedente Località	Fusari Giancarlo		
Rif. catastali			
Destinazione P.G.T.	(osservazione relativa alla normativa del P.d.R.)		

Sintesi della richiesta

Relativamente alla normativa del Piano delle Regole propone:

1) con riferimento all'ambito della Valle del Seveso, di modificare l'art. 40 lettera g) prevedendo la possibilità di realizzare ampliamenti non solo in altezza, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni nonché l'edificazione di fabbricati accessori some nelle medesime zone site in altri contesti;
2) con riferimento ai parcheggi, esplicitare in modo più chiaro i contenuti e le previsioni normative.

Controdeduzione

Accolta

Con riferimento all'ambito della Valle del Seveso si precisa che in sede di controdeduzione ad altre osservazioni si è proposto di modificare la normativa nel senso della richiesta, relativamente ad ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni e nuove costruzioni. Per una lettura del testo modificato si rimanda all'osservazione n. 102.

Si ritiene inoltre opportuno, per motivi di uniformità, proporre l'accoglimento anche della richiesta relativa agli accessori, integrando il primo punto dell'articolo 40, comma 2, lettera f) nel seguente modo: "…*Rc minimo al 50%, fatta salva la realizzazione dei fabbricati accessori di cui al precedente Art. 28*"

Con riferimento al secondo punto, si è verificato che la normativa adottata risulta alquanto imprecisa, non sempre coerente e non sufficientemente chiara alternando nel testo disposizioni riguardanti parcheggi privati e parcheggi pubblici. Si propone pertanto di modificare come segue l'intero articolo 11, anche in continuità con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente (in corsivo sottolineato le parti aggiunte):

1. Generalità

a. *I parcheggi privati dei nuovi edifici (così intendendosi anche la totalità di quelli assentiti a far data dalla data di adozione del PRG previgente) a destinazione residenziale o terziaria di ogni tipo devono essere interrati e/o in copertura o in parcheggi anche pluriplano anche interni agli edifici.*

b. *Ogni stallo deve avere dimensioni minime pari a m 2,50 x 5,0*

c. *Per gli edifici esistenti, se è dimostrata l'impossibilità della realizzazione in interrato, sono ammessi:*

- *posti auto separati con un albero (aiuole da 1,50 x 3,50 m):*
  - *ogni quattro stalli nel caso di disposizione a "pettine";*
  - *ogni due stalli nel caso di disposizione "in linea";*
- *posti auto al piano terra chiusi, senza accesso diretto dalla strada;*
- *corpi box o cover car con pareti inverdite con altezza massima esterna rispetto al piano di campagna di m 2,50.;*

d. *Ferma restando la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati prevista dalla legge e fatto salvo quanto previsto dal successivo punto f), deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi privati:*

1) Immobili residenziali non ricompresi nel perimetro dei NAF:

a) Nuove costruzioni o ricostruzioni: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliare, nonché la dotazione di un posteggio esterno per visitatori ogni tre unità immobiliari o frazione.

b) Ristrutturazione edilizia o ampliamento (nel caso che vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), cambio di destinazione d'uso con o senza opere (giuridicamente rilevante tra le categorie principali), trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliare, fatto salvo quanto disposto al successivo punto e.

2) Immobili residenziali ricompresi nel perimetro dei NAF:

a) Interventi ricompresi nell'ambito di Piani Attuativi: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliare, nonché la dotazione di un posteggio esterno per visitatori ogni tre unità immobiliari o frazione.

b) Interventi non ricompresi nell'ambito di Piani Attuativi, ristrutturazione edilizia o ampliamento (nel caso che vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), cambio di destinazione d'uso con o senza opere (giuridicamente rilevante tra le categorie principali), trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliari, fatto salvo quanto disposto al successivo punto e.

3) Laboratori artigianali, depositi commerciali e aziende industriali: un posteggio ogni tre dipendenti, con un minimo di un posteggio ogni 100 mq di Slp; per dotazioni oltre i cinque posteggi, sono richiesti – per ogni gruppo di cinque

posteggi o frazione – un'area aggiuntiva per la sosta operativa ed un posteggio per i visitatori, clienti e fornitori;

4) *Uffici ed uffici amministrativi privati: un terzo della Slp, oltre alle aree di manovra e di accesso;*

5) *Negozi: un posteggio ogni 30 mq di Superficie di vendita (o frazione) col minimo di uno per negozio; per gruppi di 4 negozi ed oltre è richiesta un'area di sosta operativa ogni 4 negozi (o frazione) o comunque ogni 200 mq di Slp;*

6) *Attività alberghiere e di ristorazione:*
   - *alberghi: un posteggio ogni tre letti, più un'area di sosta operativa;*
   - *motel: un posteggio per camera;*
   - *ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico, più un'area di sosta operativa;*

7) *Sale da spettacolo e spazi congressuali:*
   - *teatri, sale da concerto e per conferenze: un posteggio ogni 15 posti a sedere, con un minimo di posteggio ogni 5 mq dello spazio a disposizione del pubblico;*
   - *cinematografi: un posteggio ogni 10 posti a sedere;*

8) *Scuole:*
   - *materna o elementare: 1 posteggio per classe ed almeno 4 posti-bicicletta per classe, da realizzare al chiuso o al coperto:*
   - *media dell'obbligo:*
     - *per gli insegnanti e i personale: 2 posteggi per classe*
     - *per gli alunni: 2 posteggi per moto più 4 per bici, per classe*
     - *per i visitatori: 1 posteggio ogni 5 posteggi di dotazione (o frazione)*
   - *medie superiori: 4 posteggi per moto più 4 per bici, 6 posteggi per classe, un posteggio ogni 5 posteggi di dotazione o frazione;*

9) *Impianti sportivi: un posteggio ogni 10 posti a sedere per ogni 100 mq di area destinata ad impianti;*

10) *Ospedali, cliniche, ospizi e case per anziani:*
   - *per i degenti: 1 posteggio ogni 10 letti*
   - *per gli addetti: 1 posteggio*
   - *per i visitatori: 1 posteggio ogni 5 letti*
   - *per carico e scarico: 2 aree di sosta operativa*

11) *Chiese: 1 posteggio ogni 15 posti fissi od ogni 15 mq di spazio riservato normalmente ai fedeli.*

e. *Negli edifici ad uso promiscuo la dotazione va calcolata per ogni porzione di edificio a diversa destinazione*

f. *Allorché il richiedente dimostri e comprovi l'impossibilità di reperire sul lotto lo spazio fisico necessario a garantire, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'A.C.*

giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, può:,

- *per gli interventi di cui al precedente punto c.1).b) e c.2).b), accettare il pagamento di un giusto corrispettivo (monetizzazione) per la realizzazione dei posteggi non individuati su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare;*
- *per gli interventi di cui ai precedenti punti c.4) e c.5) accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto o all'edificio; le aree asservite debbono distare non più di 50 m per singoli negozi e non più di 100 m per gli uffici o, ove vi fosse conforme scelta viabilistica da parte dell'A.C., lungo strade pubbliche che debbano essere trasformate ad unico senso di circolazione, provvedendo a proprie stesse spese all'adeguamento e alla sistemazione della strada o, in alternativa, accettare il pagamento di un giusto corrispettivo (monetizzazione) per la realizzazione dei posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare;*
- *per gli interventi di cui ai precedenti punti da c.6) a c.11), accettare che almeno il 50% dei posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto o all'edificio; che distino non più di 100 m. o, ove vi fosse conforme scelta viabilistica da parte dell'A.C., lungo strade pubbliche che debbano essere trasformate ad unico senso di circolazione, provvedendo a proprie stesse spese all'adeguamento e alla sistemazione della strada e che la residua parte sia assoggettata al pagamento di un giusto corrispettivo (monetizzazione) per la realizzazione dei posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare;*

g. *In ogni caso sono vietati box auto con accesso diretto su strada.*

h. *Soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi sotto suolo pubblico in diritto di superficie convenzionato. La vendita dei posti auto o dei box auto deve essere riservata, per un anno dalla fine dei lavori, per almeno il 50% ai residenti in una fascia di 500 metri dal manufatto. La superficie deve essere sistemata a verde con uno strato di terra di almeno 1,50 m e/o a piazza pubblica secondo convenzione col comune, prevedendo parcheggi liberi nella misura del 10% di quelli interrati.*

i. *Laddove siano ammessi ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita, le aree a parcheggio devono essere adeguate per la loro "civilizzazione", come previsto dall'Art. dal Piano dei Servizi.*

j. *Sono esenti dall'obbligo di parcheggio:*

- *Gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili;*
- *Gli edifici rurali.*

Per coerenza con quanto sopra si propone inoltre di modificare il primo capoverso dell'art. 23, comma 1 lettera e),relativo ai parcheggi negli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, come segue:

e *Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di n. 2 parcheggi pertinenziali, debitamente accatastati, aventi le dimensioni prescrittive evidenziate al precedente Art. 11.*

Al fine di garantire la coerenza con la normativa del Piano dei Servizi si propone infine di:

- integrare il quarto punto dell'art.8 del P.d.S. relativo al reperimento dei parcheggi, come segue (sottolineata la parte aggiunta):
  - *Posti auto nella misura minima prevista dalla legge e dall'Art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;*
- modificare l'art. 9, comma 5 relativo al reperimento delle aree per servizi nei piani attuativi come segue (sottolineata la parte modificata):

  5. *Ai sensi ed in applicazione della disposizione in merito inserita nel primo comma, lett. a dell'art. 46 della L.r. 12/2005 è prevista, rispetto alla quota pro-capite comunale di servizi di progetto, una cessione in loco di 10 mq/ab. di aree a servizi residenziali. Previa concorde definizione con l'Amministrazione Comunale è fatta salva la possibilità di cessioni superiori a detta misura minima. La quota parte delle aree non oggetto di cessione deve essere monetizzata. Qualora dette aree siano individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un comparto, la loro cessione è prescrittiva quanto al dato metrico di aree da individuare, ma indicativa quanto alla localizzazione.*

Elaborati modificati: N.T.A del P.d.R. e del P.d.S.

Proposta	**ACCOLTA**	**106**