ALLEGATO AL DECRETO NR 01/2015 DI APPROVAZIONE DEL PGT

COMUNE DI VAL REZZO
- Provincia di Como -

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

UGNO 2015

LLEGATI

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI - RECEPIMENTI - DETERMINAZIONI SUI PARERI ED OSSERVAZIONI AL P.G.T. ADOTTATO

gato A	Elenco sintetico dei pareri e delle osservazioni
gato B	Compatibilità con il P.T.C.P.: Recepimento / Determinazioni sul parere provinciale
gato C	Pareri di A.S.L. ed A.R.P.A.: Determinazioni sulle osservazioni
gato D	Osservazioni dei privati: Controdeduzioni

COMUNE DI VAL REZZO
04 GIU. 2015
PROT. N.° 619
Cat. 6 Cl. 2 Fasc.

missario ad acta	.....	.....
etario comunale	.....	.....

COMUNE DI VAL REZZO (CO)

PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
ARCH. PAOLO GENOVESE 918
ORDINE DI COMO
ARCHITETTI

gettista

studio di progettazione architettonica urbana
PAOLO GENOVESE ARCHITETTO
.....
Porlezza –CO– Lungolago Matteotti 21/b – tel. 0344/61351

ALLEGATO AL DECRETO NRS 01/2015
DI APPROVAZIONE DEL PGT

COMUNE DI VAL REZZO
- Provincia di Como -

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

UGNO 2015

LLEGATO
A

ELENCO SINTETICO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI

mmissario ad acta ....

etario comunale ....

gettista

PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
ARCH. PAOLO GENOVESE
918
ORDINE DI COMO
ARCHITETTI

studio di progettazione architettonica urbana
PAOLO GENOVESE ARCHITETTO
Porlezza –CO– Lungolago Matteotti 21/b – tel. 0344/61351

PARERI ED OSSERVAZIONI RELATIVE AL PIANO ADOTTATO

n.	Numero e data di protocollo		ENTI/Privati cittadini	Sintesi del Parere/Osservazione
1.	544	20.05.2015	Sigg. Risi Giuliano e Risi Patrick	Vedasi Allegato D
2.	545	20.05.2015	Sig. Molina Zeno	Vedasi Allegato D
3.	557	21.05.2015	Sig. Milesi Luigi	Vedasi Allegato D
4.	559	21.05.2015	Sig. Puddu Paolo Luigi Sig.ra Citella Maria Bambina Sig.ra Manzi Lia	Vedasi Allegato D
5.	560	21.05.2015	Geom. Andrea Cristian Guaita	Vedasi Allegato D
6.	585	27.05.2015 (Fuori termini)	Sigg.re Rossi Pierina e Rossi Olga	Vedasi Allegato D
7.	576	25.05.2015	A.R.P.A. – Dipartimento di Como	Vedasi Allegato C
8.	613	03.06.2015	Provincia di Como	Vedasi Allegato B
9.	non pervenuto		A.S.L. di Como	Vedasi Allegato C

ALLEGATO AL DECRETO NR 01/2015 DI APPROVAZIONE DEL PGT

COMUNE DI VAL REZZO
- Provincia di Como -

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

IUGNO 2015

ALLEGATO
B

COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.: RECEPIMENTO / DETERMINAZIONI SUL PARERE PROVINCIALE

mmissario ad acta ....

gretario comunale ....

ogettista

PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
ARCH. PAOLO GENOVESE
918
ORDINE DI COMO
ARCHITETTI

studio di progettazione architettonica urbana
PAOLO GENOVESE ARCHITETTO
Porlezza –CO– Lungolago Matteotti 21/b – tel. 0344/61351

INDICE

1. IL PARERE PROVINCIALE 3
2. RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI 3
3. DETERMINAZIONI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI ORIENTATIVE 24
4. ALLEGATO: Provvedimento provinciale di valutazione di compatibilità del PGT con il P.T.C.P. 27

1. IL PARERE PROVINCIALE

In data 03.06.2015, acquisito al protocollo comunale con il n. 613, la Provincia di Como ha fatto pervenire il proprio Provvedimento Dirigenziale n. 23756 del 29.05.2015, relativo alla **valutazione della compatibilità del P.G.T. con il P.T.C.P.**

A seguito del confronto tra i due Enti, che ha avuto quale fondamentale passaggio l'incontro interlocutorio del 24 aprile 2015 (del quale è stato redatto e trasmesso apposito verbale – Prot. n. 580 del 25.05.2015), **la suddetta valutazione riguarda *"previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva****, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normative del P.T.C.P., che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 13 comma 7 della L.R. 12/2005 e s.m.i."* **e *indicazioni*** *di alcuni elementi del P.T.C.P.* ***che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva"*** *e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune, lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento".*

Nel Provvedimento si evidenzia che *il Comune, in sede di adozione ha provveduto al parziale recepimento delle osservazioni contenute nel Parere provinciale espresso in occasione della seconda conferenza V.A.S.* **e si attesta la compatibilità del Piano adottato con il P.T.C.P., pur rendendosi necessarie alcune integrazioni e/o rettifiche, aggiornamenti, adeguamenti, specificazioni derivanti dalle suddette prescrizioni che devono obbligatoriamente essere recepite, in sede di definitiva approvazione.**

Di seguito vengono sinteticamente esplicitate le modalità di recepimento delle prescrizioni provinciali **proposte e le definitive determinazioni sulle indicazioni orientative.**

2. RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

Le principali problematiche e le criticità emerse in seguito alla verifica dei contenuti del P.G.T. con le norme del P.T.C.P., sono relative a:

- **Rete ecologica, Viabilità e Componente Geologica;**
- **Ambiti di trasformazione previsti dal P.G.T. (A.T.E.-1, A.T.E.-2, A.T.R.-1);**

- **S.I.T.**

In particolare:

- **punto A) 1.1. La rete ecologica.**

Si recepiscono le prescrizioni, procedendo:

- **All'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.**, ovvero dell'**Art. 92** *"Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico"*, dell'**Art. 93.1** *"Aree destinate a bosco ed alle attività forestali"* e dell'**Art. 93.2** *"Aree destinate alle altre attività primarie agro-silvo-pastorali"*, **ricomprendendo i suddetti Ambiti nella rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T. e quindi sottoponendoli alla disciplina dell'Art. 11 delle Norme del P.T.C.P.**

Art. 92 Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico.

Per queste aree detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In riferimento a queste aree il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti ed immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di tutela e valorizzazione, utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, caratterizzanti il paesaggio locale.

Le suddette aree svolgono un ruolo di salvaguardia paesaggistico – ambientale, lungo le valli ed i versanti boscati e non, ovvero nel vasto ambiente di crinale del territorio montano d'alta quota che presenta una incomparabile e particolare naturalità, frutto del massiccio disboscamento operato nei secoli passati.

Ponendosi anche in continuità con il tessuto urbano consolidato ed in particolare con i nuclei di antica formazione, ne tutela la compattezza e ne sottolinea la riconoscibilità alla scala più ampia.

Nelle suddette aree di norma non possono essere realizzate nuove costruzioni, ovvero interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, così come elencati dall'Art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 (e succ. modd. ed integr.).

Per gli edifici esistenti, sono comunque ammessi tutti gli interventi di recupero, nei limiti volumetrici e di s.l.p. pre-esistenti, compresi gli ampliamenti una tantum per l'adeguamento igienico – sanitario, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

I manufatti provvisori potranno eventualmente essere realizzati nel rispetto dell'Art. 52 solo se non rientranti tra le suddette nuove costruzioni, ovvero se diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Eventuali specifiche, particolari e motivate deroghe, potranno di volta in volta essere valutate da parte della Commissione per il Paesaggio, in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, per **le costruzioni accessorie** pertinenziali di cui all'Art. 51 se chiaramente motivati e sulla base di soluzioni progettuali che per forma, materiali e finiture ne prevedano la migliore compatibilità con l'edificio principale e con il contesto.

Nelle aree in oggetto, l'attività agricola, sia pur regolamentata, deve diventare strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Le stesse aree appartengono alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T. e sono quindi sottoposte alla disciplina dell'Art. 11 del P.T.C.P.

Trovano comunque applicazione le Norme generali e particolari relative alle aree destinate all'attività agricola, per quanto riguarda le possibilità di realizzazione di nuovi fabbricati residenziali, così come la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento dell'attività.

Art. 93.1. Aree destinate a bosco e ad attività forestali
Definizione – Descrizione.

Sono le aree costituite dai boschi esistenti e dalle aree intercluse o immediatamente circostanti, ma funzionali al mantenimento della destinazione principale, nonché dalle aree oggetto di recenti interventi di rimboschimento o già programmati, con riferimento alle proprietà silvo – pastorali, così come indicato nei Piani forestali (P.A.F. – P.I.F.) della Comunità Montana.

Le aree boschive, destinate alle attività produttive di silvicoltura, presentano caratteri , valori naturali e di pregio paesistico – ambientale meritevoli di essere mantenuti, tutelati e salvaguardati, anche in funzione del generale riequilibrio idrogeologico, ecologico del territorio.

Le stesse aree appartengono alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T. e sono quindi sottoposte all disciplina di cui all'Art. 11 delle Norme del P.T.C.P.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, per quanto non in contrasto con le Norme di cui al presente articolo.

L'area boschiva è destinata alle attività agro – silvo – pastorali ed in particolare alla coltura, anche produttiva, del bosco e del sottobosco, alla raccolta dei suoi prodotti secondari.

In generale è vietato il mutamento della destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, fatte salve le autorizzazioni da rilasciarsi compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, per quanto non in contrasto con le Norme di cui al presente articolo.

Gli eventuali interventi sono subordinati al rilascio delle autorizzazioni relative alla trasformazione del suolo di cui al vincolo idrogeologico, ai sensi dell'Art. 44 della L.R. 31/2008 (e del R.D. 3267/1923) ed al vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 146 del DLgs 42/2004, **nonché all'autorizzazione alla trasformazione del bosco** di cui all'Art. 43 della L.R.31/2008, previo gli adeguati interventi compensativi previsti dal DLgs 227/2001.

I *Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi* sono stati approvati con D.G.R. 08/675/2005 e succ. modd. ed integr.

Per gli **ambiti di elevata naturalità**, situati oltre la isoipsa dei 1.200m s.l.m., **vigono anche le prescrizioni di cui all'Art. 17 del P.T.R.**

Vigono altresì le Norme di cui al Regolamento del Piano di Indirizzo Forestale, che conterrà anche le disposizioni regolamentari per la salvaguardia degli alberi monumentali di cui all'Art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le operazioni di abbattimento, manutenzione, miglioria e rotazione delle alberature sono consentite, sia in funzione produttiva che ecologico – sociale, previo parere dell'Ente Forestale e della Comunità Montana, a seguito della presentazione di un piano delle colture corredato da una relazione idrogeologica ed agronomica, oppure in quanto previsti nei Piani di assestamento predisposti dalla stessa Comunità Montana ai sensi della normativa vigente.

Parametri urbanistico – edilizi

L'indice di densità edilizia è di 0.01mc/mq, con un massimo di 500mc per azienda.

Sono vietate tutte le nuove costruzioni, salvo (qualora sia dimostratamente necessario per la conduzione aziendale e non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente) quelle relative alle minime attrezzature ed opere infrastrutturali funzionalmente e strettamente connesse al mantenimento e potenziamento delle attività aziendali di silvicoltura, oltre alle reti canalizzate (idriche, fognarie, elettriche, ecc.), escludendo ogni altra alterazione e mutazione della destinazione d'uso del suolo.

Sono inoltre **consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti** (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) **compresa la ristrutturazione edilizia**, senza incrementi volumetrici e di s.l.p., **nel rispetto dei caratteri tipologici preesistenti e dei valori paesistico – ambientali dei luoghi**.

Prescrizioni particolari

Se non in contrasto con la primaria funzione ecologico – produttiva dell'area boschiva e previo un'attenta valutazione

degli aspetti paesaggistico – ambientali, sono ammesse attrezzature ed impianti finalizzati alle attività escursionistiche, ricreative e del tempo libero (trekking, sci alpinistico, ……), nonché la realizzazione di percorsi – vita, aree belvedere e di sosta attrezzate per il pic-nic e per bivacchi.

Tutti gli interventi ammissibili dovranno comunque garantire l'assoluta salvaguardia ambientale, senza particolare alterazione della morfologia del terreno.

Art. 93.2. Aree destinate alle altre attività agro-silvo-pastorali

Definizione – Descrizione

Sono gli ambiti caratterizzati dal sistema dei *monti*, degli *alpeggi* e dalla maglia dei percorsi storici legati all'articolazione delle attività primarie che li relaziona, che conservano anche **un notevole valore paesaggistico – ambientale**.

Per la loro particolare ubicazione, altimetria e morfologia, per il loro valore agronomico e per la natura dei suoli, per la presenza di importanti elementi naturali, oltre alla destinazione produttiva (spesso dismessa ma ancora potenziale), svolgono una importante funzione di salvaguardia territoriale.

Rientrano tra queste aree anche quelle contigue ai nuclei urbanizzati, destinate alle attività primarie, spesso non a titolo principale, per il consumo familiare, oppure semplicemente lasciate a prato alberato o abbandonate alla vegetazione spontanea.

Le stesse aree appartengono alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T. e sono quindi sottoposte all disciplina di cui all'Art. 11 delle Norme del P.T.C.P.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Categorie e modalità d'intervento. Titoli abilitativi

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle del successivo Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Parametri urbanistico – edilizi

Per le **nuove costruzioni destinate alla residenza** dell'imprenditore agricolo, comunque fino ad un massimo di 500mc, valgono i seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	**mc/mq**	**0.01 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato/pascolo permanente**
		mc/mq	**0.03 sugli altri terreni agricoli**
		mc/mq	**0.06 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata**
H –	Altezza massima degli edifici	**m**	**7.00**
P –	Piani agibili	**n**	**2**
Dc –	Distanze dai confini	**m**	**5.00**
De –	Distanze tra gli edifici	**m**	**10.00**
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	**m**	**5.00 – salvo maggiori arretramenti derivanti da fasce di rispetto**

Per le **attrezzature ed infrastrutture produttive ed altre costruzioni al servizio dell'azienda agricola** ammesse e non soggette a limiti volumetrici, valgono i seguenti rapporti e distanze:

Rc –	Rapporto di copertura	**max**	**40% dell'intera superficie aziendale per le serre.** **10% dell'intera superficie aziendale per gli altri edifici funzionali ammessi**
H –	Altezza massima degli edifici	**m**	**7.00** salvo maggiori altezze giustificate da

			particolari e specifiche destinazioni, da cui vanno comunque esclusi silos, serbatoi, …
Dc –	Distanze dai confini	**m**	**5.00**
De –	Distanze tra gli edifici	**m**	**10.00**
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	**m**	**5.00**

Prescrizioni particolari

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Stalle, fienili ed altre strutture per il ricovero e l'allevamento zootecnico, nonché particolari impianti di lavorazione dei prodotti agricoli, dovranno **distare almeno 100m** dalle zone edificabili, in particolare quelle residenziali o di uso pubblico, salvo maggiori arretramenti prescritti dalle Norme o regolamenti vigenti, per quanto riguarda gli aspetti igienico – sanitari.

Il **rapporto di copertura** dovrà essere verificato anche per il singolo lotto di pertinenza e nel caso siano previste sia costruzioni residenziali che attrezzature, il rapporto di copertura complessivo **non potrà superare il 50% dell'area di intervento, escludendo da questa i lotti non contermini**.

La misura massima della superficie aziendale computabile per la nuova residenza è quindi di 50.000mq, ovvero 500mc costruibili, nel caso di terreni destinati a bosco, mentre sarà proporzionalmente inferiore per le altre destinazioni.

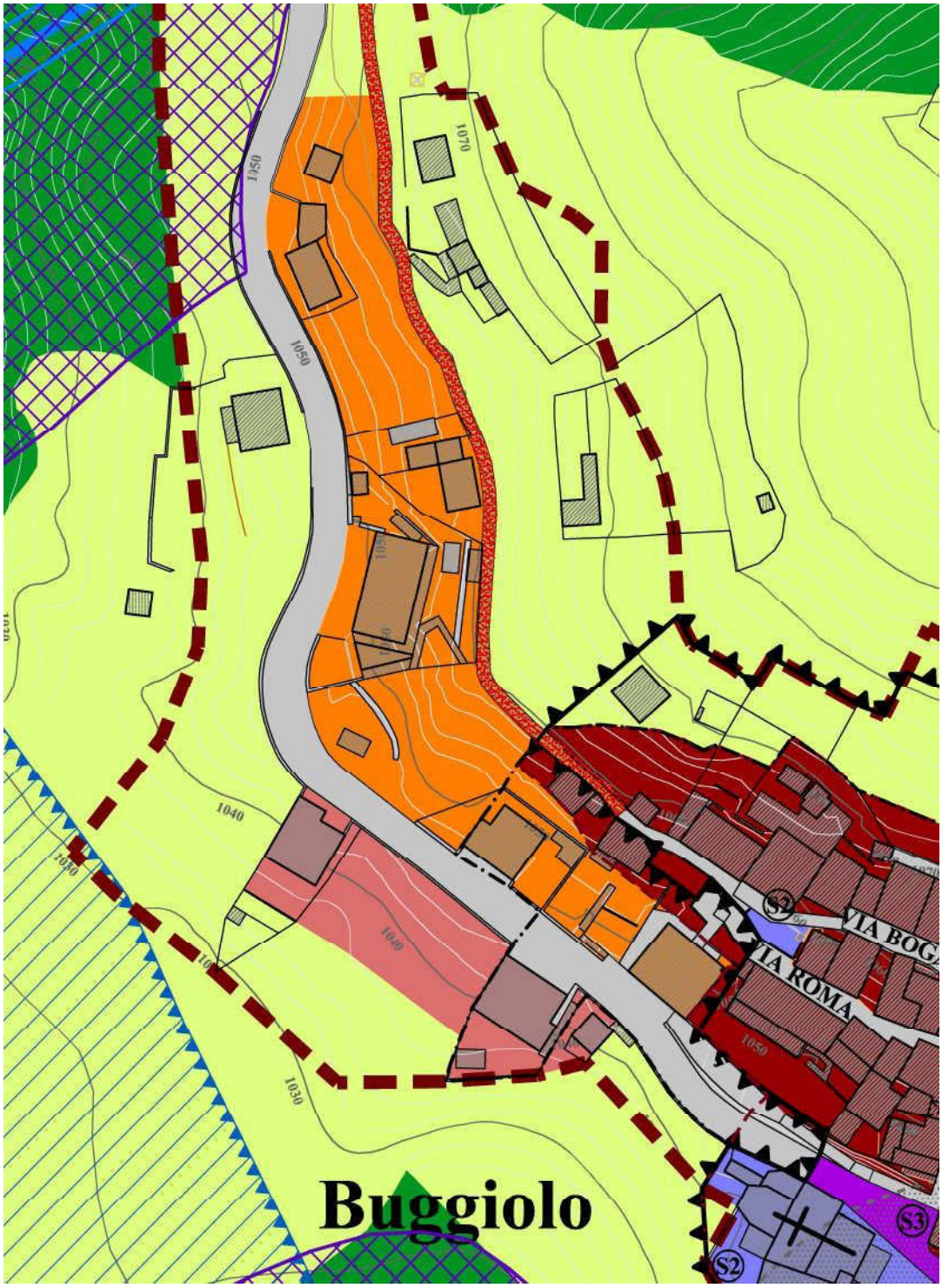
L'abbattimento delle alberature d'alto fusto esistenti è subordinato alle stesse modalità previste per le zone boschive.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. (Artt. 92, 93.1, e 93.2)
CON EVIDENZIATO IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE
(coordinato con l'accoglimento di osservazioni presentate da privati)

Come prescritto, viene altresì ricondotta alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T.

- **L'area in località Buggiolo**, "caratterizzata da elevata acclività e di pregevoli coni visuali in direzione del fondovalle", di cui all'estratto allegato al Provvedimento, **già indicata con il n. 1)** nel Parere trasmesso in sede di Conferenza conclusiva V.A.S.

A seguito del suddetto recepimento relativo allo stralcio prescritto, dovranno essere apportate le necessarie modificazioni agli elaborati grafici prescrittivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. adottato.



A titolo esemplificativo:
ESTRATTO TAV. 11PdR DEL P.G.T. ADOTTATO CON IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE
(coordinato con l'accoglimento di osservazioni presentate da privati)

e si procede:

- **All'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.,** ovvero dell'**Art.31** *"Aree e spazi per parcheggi privati"*, dell'**Art.50** *"Box e parcheggi pertinenziali"*, dell'**Art.47.6** *"Adeguamento edilizio degli edifici esistenti"*, dell'**Art.51** *"Costruzioni accessorie"*, dell'**Art.52** *"Manufatti provvisori"*, dell'**Art.73** *"Ambiti di rispetto cimiteriale"* , **specificando che gli interventi previsti non dovranno riguardare ambiti appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T., in quanto soggetti alla disciplina sell'Art. 11 del P.T.C.P.**

Art. 31 Aree e spazi per parcheggi privati

Nelle nuove **costruzioni**, **residenziali e non**, e nelle relative aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, aperti, chiusi, coperti o scoperti, in misura **non inferiore a 1mq ogni 10mc di costruzione**, come previsto dall'Art. 18 della L. 06.08.1967, n. 765, modificato dalla L. 24.03.1989, n. 122 e succ. modd. ed integr.

Una parte degli spazi suddetti dovrà essere ubicata **in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa**, salvo casi particolari in cui la situazione planovolumetrica dell'area di pertinenza e la sua collocazione rispetto alla viabilità di accesso, non lo rendano possibile.

Detti spazi a parcheggio privati "esterni" non devono essere inferiori a:

– **1 posto auto** (**2.50m x 5.00m** al netto dell'area di manovra), **per ogni unità residenziale** (o unità abitativa negli edifici condominiali);
– **20% della dotazione suddetta per destinazioni diverse da quella residenziale**.

Per il **dimensionamento degli spazi a parcheggio per destinazioni non residenziali**, il volume potrà essere calcolato moltiplicando la Slp per un'altezza virtuale interna pari a 3.00m.

I suddetti spazi a parcheggio dovranno rimanere vincolati a tale funzione, **senza modifica di destinazione d'uso**, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle suddette Leggi e dalle presenti Norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia soprassuolo che nel sottosuolo.

Nel caso di **edifici con diverse destinazioni**, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per una **migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano**, le suddette Norme relative alla dotazione di parcheggio privati, oltrechè alle nuove costruzioni residenziali e non, si applicano agli edifici esistenti in caso di interventi di ristrutturazione edilizia (con incremento di peso insediativo rispetto all'esistente), di ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento (per la quota di Slp aggiuntiva) nonché di mutamento della destinazione d'uso giuridicamente vincolante tra destinazioni principali.

Per gli **interventi di ristrutturazione di edifici esistenti e/o ampliamento**, qualora sia manifestamente impossibile ricavare e/o realizzare spazi a parcheggio nei modi suddetti, gli stessi sono monetizzabili sulla base di apposita deliberazione dell'Amministrazione.

Per destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, dovranno inoltre essere previste le seguenti dotazioni minime di aree per parcheggio privato (di uso pubblico) comprensive degli spazi di accesso e di manovra:

– edifici commerciali e direzionali, uffici, banche, negozi, ristoranti, …:
100% della Slp;
– edifici per attività produttive:
10% della Slp destinata alle attività oltre ad 1 posto auto ogni 25mq di Slp destinata ad uffici;
– edifici per attività ricettive, alberghi, attività direzionali/uffici/banche, attività culturali, sociali, sanitarie, cliniche e simili:
50% della Slp, o, se maggiore, 1 posto auto ogni 3 posti letto;
– attrezzature ricreative, sportive, discoteche, spettacoli all'aperto e simili:
200% della Slp;
– strutture ricettive all'aria aperta:

1 posto auto per ogni piazzola attrezzata.

Le suddette aree a parcheggio privato (di uso pubblico) funzionali alle attività produttive, commerciali e terziarie, possono anche essere delimitate da recinzioni e chiuse con accesso controllato, per esigenze di sicurezza, fatto salvo il pubblico interesse e previa apposita convenzione con l'Amministrazione.

Tali parcheggi possono essere **realizzati anche all'esterno del lotto asservito**, purchè il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari e siano aperti all'uso pubblico. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di 250m dal fabbricato del qual costituiscono pertinenza.

Si intende per ***posto-auto*** una **superficie minima di 12.50mq dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.**

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare **liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione** ed essere **disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico**, nonché **obbligatoriamente** essere **pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale**.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la quota parte di dotazione a parcheggio direttamente accessibile dalla strada di accesso, non si applicano all'edificazione inserita nei piani attuativi, ove la stessa dotazione di parcheggi sia già assicurata nell'ambito della dotazione prevista dal Piano Attuativo stesso.

Per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile, in tutto o in parte, reperire gli spazi a parcheggio nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano effettivamente funzionali all'intervento, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare, salvo, in ultima analisi, la facoltà di monetizzare.

Con riferimento agli articoli di cui al Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), *Norme inerenti la realizzazione dei parcheggi*, i proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'Art. 9 della L. 24.03.1989, n. 122.

Il **rapporto di pertinenza** è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del Piano Urbano del Traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di deroga ai sensi dell'Art. 9, comma 1, della Legge 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Fatto salvo quanto previsto, sono, in ogni caso, consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

I comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

La costituzione del **diritto di superficie** è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'Art. 9 della Legge 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per Legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

In ogni caso, gli interventi previsti non dovranno riguardare ambiti appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T., in quanto sottoposti alla disciplina dell'Art. 11 del P.T.C.P.

Art. 50 Box e parcheggi pertinenziali

Le Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali sono quelle di cui al Titolo IV – Capo II – Artt. 66 –

69 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'Art. 9 della L. 24.03.1989, n. 122.

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di deroga ai sensi dell'Art. 9, comma 1, della L. 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Fatto salvo quanto previsto, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

I comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'Art. 9 della L. 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per Legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

La costruzione di box e parcheggi pertinenziali può essere realizzata con P.C. o con D.I.A.

Prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà dimostrare la pertinenzialità delle opere mediante atto unilaterale o bilaterale d'obbligo (se proprietario della costruzione principale e dell'area di costruzione dei parcheggi pertinenziali non coincidono).

Per gli aspetti specifici e particolari si rimanda alle citate Leggi ed alle succ. modd. ed integr. (oltre alle circolari esplicative).

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione sono ammessi solo qualora gli eventuali interventi connessi non comportino né la preventiva realizzazione di nuovi tratti stradali né altre modificazioni degli spazi pubblici e che i progetti siano obbligatoriamente esaminati dalla Commissione per il Paesaggio sotto l'aspetto dell'impatto paesistico dell'intervento.

In ogni caso, gli interventi previsti non dovranno riguardare ambiti appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T., in quanto sottoposti alla disciplina dell'Art. 11 del P.T.C.P.

Art. 47.6. Adeguamento edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di **miglioramenti igienico – sanitari e tecnologico – funzionali** delle **vecchie costruzioni esistenti** in aree prive di ulteriori possibilità edificatorie, secondo l'indice di densità edilizia dell'ambito omogeneo di appartenenza, ove non ostino motivi di ordine estetico – ambientale e sia dimostratamente impossibile eseguire interventi alternativi **(esclusi i nuclei di antica formazione),** è consentita l'aggiunta di piccoli volumi accessori, quali servizi igienici per abitazioni che ne siano sprovviste, corpi scala necessari a migliorare la funzionalità abitativa e simili, senza tenere conto del loro volume agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, una tantum e **nel limite massimo del 20% del volume esistente**, nel rispetto degli indici di altezza e distanze prescritte per gli ambiti, e delle Norme del Codice Civile, **con un massimo di 50mc** al fine di evitare la realizzazione di consistenti volumi accessori in presnza di volumi esistenti rilevanti.

Il suddetto intervento è comunque subordinato ad una soluzione progettuale di tali aggiunte che sia coerentemente integrata con la costruzione principale esistente, eventualmente da ridisegnarsi per migliorarne gli aspetti estetico – ambientali complessivi, nel rispetto del più generale decoro urbano.

In ogni caso, gli interventi previsti non dovranno riguardare ambiti appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T., in quanto sottoposti alla disciplina dell'Art. 11 del P.T.C.P.

Art. 51 Costruzioni accessorie

Piccole costruzioni accessorie al servizio e completamento funzionale delle costruzioni principali esistenti (ripostigli, piccoli depositi, …) potranno essere concesse, salvo particolari prescrizioni per i singoli ambiti, solo se chiaramente motivate e sulla base di soluzioni progettuali che per forma, materiali e finiture ne prevedano la migliore compatibilità con l'edificio principale e con il contesto, nel rispetto del più generale decoro urbano.

È vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I suddetti interventi pertinenziali, in relazione al pregio ambientale e paesaggistico degli ambiti, sono qualificati come interventi di nuova costruzione e possono essere realizzati con P.C. o D.I.A., quindi assogettati a contributo di costruzione.

Essi dovranno essere preferibilmente aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a 3.00m, e 5.00m dagli spazi pubblici (salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto), dai quali non dovranno essere direttamente visibili.

Le costruzioni accessorie non dovranno superare l'altezza massima di 2.10m (all'intradosso del piano di copertura, con estradosso obbligatoriamente da inerbire) o, se con copertura a falde inclinate, l'altezza di 3.00m (all'estradosso di colmo), ed avere superficie coperta complessiva non superiore al 15% di quella dell'edificio principale, e non coprano più del 10% dell'area libera residua del lotto.

Le costruzioni accessorie potranno essere edificate (una volta verificato il rispetto dell'indice di densità edilizia prevista per il lotto da parte dell'edificio principale), anche a confine con altre proprietà o fabbricati, secondo le Norme di cui al Codice Civile, salvo convenzione tra i confinanti. In questo caso l'altezza massima prevista verrà misurata dal fondo a quota inferiore.

Nei suddetti limiti di Sc e con altezza interna elevabile fino a 2,40m, le costruzioni accessorie, di cui al presente articolo, potranno essere destinate a box per auto, che potranno essere posti a 3.00m dal ciglio stradale (ulteriormente riducibile a 1.50m in caso di comprovata e dimostrata impossibilità a rispettare il suddetto arretramento) ed avere superficie minima di 15mq e massima pari ad 1mq. ogni 10mc. di costruzione principale (detratte le autorimesse esistenti o già autorizzate), per essere esclusa dal computo volumetrico dell'edificio, al quale il box risulterà annesso da vincolo pertinenziale, non potendo, quindi, essere ceduto separatamente.

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione, non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie.

In ogni caso, gli interventi previsti non dovranno riguardare ambiti appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T., in quanto sottoposti alla disciplina dell'Art. 11 del P.T.C.P.

Art. 52 Manufatti provvisori

Nelle aree a destinazione agricola, ove non contrasti con le esigenze di tutela paesistica e di salvaguardia ambientale, è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di animali domestici e pollai per uso familiare.

Queste ultime costruzioni dovranno rispettare il limite di Sc pari a 20mq e l'altezza non potrà superare i limiti di cui alle costruzioni accessorie; dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno e zoccolatura in muratura) e con qualità delle finiture tali da garantire un corretto inserimento ambientale, pur in un contesto rurale.

È da ritenersi vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

In ogni caso, gli interventi previsti non dovranno riguardare ambiti appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T., in quanto sottoposti alla disciplina dell'Art. 11 del P.T.C.P.

Art. 73 Ambiti di rispetto cimiteriale

Comprende le parti di territorio, individuate sulle tavole grafiche di Piano, destinate a costituire **fasce di rispetto *non aedificandi* perimetralmente ai cimiteri esistenti, per un raggio di almeno 50m**.

Il limite delle fasce di rispetto cimiteriale è stato individuato ai sensi dell'Art. 338 del R.D. 27.07.1934, n. 1265, e dell'Art. 57 del D.P.R. 10.09.1980, n. 285 e succ. modd. ed integr. ed al loro interno vigono i vincoli definiti dalla normativa vigente.

Ai sensi dell'Art. 28, comma 2, punto 4, della **L. 12.08.2002, n. 166**, che ha modificato il suddetto Art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, **all'interno della zona di rispetto cimiteriale, sono vietate nuove costruzioni e, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero**, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli già previsti dalle lettere a, b,

c, e d, di cui all'Art. 31 della L. 457/78, ovvero interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Ai sensi del Regolamento regionale 09.11.2004, n. 6 (e succ. modd. ed integr.), **la zona di rispetto cimiteriale può essere interamente ridotta fino a 50m,** previo parere favorevole dell'A.R.P.A. e dell'A.S.L.; all'interno dell'area minima di 50m, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzate esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità, e servizi connessi con l'attività cimiteriale, compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

L'Art. 28 della L. 166/2002, ha introdotto anche la possibilità di approvare, previo parere favorevole dell'A.R.P.A. e dell'A.S.L., la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti anche al di sotto della fascia di rispetto di 200m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50m, a condizione che venga accertata l'impossibilità di procedere altrimenti e che il cimitero sia separato dal centro abitato da strade pubbliche almeno di livello comunale, ovvero da laghi, fiumi, ponti o impianti ferroviari.

Inoltre, per l'esecuzione di un'opera pubblica, l'Amministrazione Comunale può consentire la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando nuove costruzioni o ampliamenti, ovvero la realizzazione di parchi, giardini, parcheggi, attrezzature di interesse generale, sportive, locali tecnici, serre.

Le aree di rispetto cimiteriale dovranno essere mantenute in condizioni decorose, conservando ed incrementando il patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione ed avvicendamento delle alberature.

All'interno dell'area cimiteriale è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe di famiglia, sepolcri, edicole funerarie, attrezzature ed impianti di servizio, chioschi per i fiori, (purché aventi carattere di manufatti provvisori e/o precari e quindi realizzati in materiale leggero, smontabile e facilmente amovibile), previo il rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti Norme di Legge in materia.

Il Regolamento di attuazione della **L.R. 18.11.2003, n. 22**, prevede che i Comuni predispongano uno o più **Piani Cimiteriali**, per i cimiteri esistenti o da realizzare, al fine di rispondere alle necessità di sepoltura nell'arco dei 20 anni successivi all'approvazione dei Piani stessi.

In ogni caso, gli interventi previsti non dovranno riguardare ambiti appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T., in quanto sottoposti alla disciplina dell'Art. 11 del P.T.C.P.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. (Artt. 31, 50, 47.6, 51, 52, 73)
CON EVIDENZIATO IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE

- **<u>punto A) 1.2 Viabilità.</u>**

  Si recepisce la prescrizione, procedendo:

  - Ad integrare l'Art. 70 *"Fasce di rispetto stradale"* delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., (che già non prevede l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante), **limitando comunque gli interventi consentiti alle sole parti non interessate dalla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T.**

Art. 70 Fasce di rispetto stradale

Gli ambiti o fasce di rispetto stradale (di arretramento) sono indicate graficamente lateralmente alle sedi stradali che ne sono interessate.

In quanto **aree di protezione delle sedi stradali** sono innanzitutto **destinate alla realizzazione di ampliamenti e rettifiche delle carreggiate esistenti**, ed in generale **ad interventi ed opere finalizzati al miglioramento funzionale della maglia viabilistica** (attrezzature accessorie della viabilità, quali marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, spazi di manovra, parcheggi pubblici, impianti di soccorso e di assistenza stradale, impianti tecnologici al

servizio della sede stradale), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

Possono esservi posizionate pensiline per i pubblici servizi, volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sono, quindi, **fasce *non aedificandi* dove non è consentito nessun tipo di nuova costruzione, demolizione integrale con ricostruzione, ampliamenti, …, salvo gli interventi di sola demolizione, ristrutturazione** (compreso il recupero dei sottotetti esistenti), **restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, senza incremento volumetrico e/o di Slp o di alterazione della sagoma e senza modifica, in riduzione, delle distanze esistenti dal ciglio stradale**.

Il vincolo dell'ambito di rispetto stradale è da intendersi superiore a qualsiasi altra destinazione che vi si sovrapponga, anche quando sulle tavole grafiche del Piano si riduce alla sola linea di arretramento, limite entro il quale vigono comunque le suddette prescrizioni.

Dove è indicata, in sovrapposizione, anche la simbologia di altre aree o ambiti, la fascia di rispetto stradale può essere computata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde, cioè computata per il calcolo delle superfici e dei volumi da realizzarsi e da collocarsi nella restante parte del lotto.

Sono altresì consentite le opere di urbanizzazione primaria e quelle finalizzate alla sistemazione idrogeologica dei suoli, così come **sono ammessi parcheggi privati scoperti e parcheggi pertinenziali in deroga** ai sensi della L. 122/89, previo specifica autorizzazione da parte dell'Ente proprietario o avente competenza sulla strada interessata; tali interventi dovranno comunque rispettare tutte le condizioni di sicurezza rispetto alla circolazione, gli arretramenti minimi e le altre prescrizioni previste per gli accessi carrai.

Possono anche esservi posizionate insegne e mezzi pubblicitari, pensiline per i pubblici servizi e le recinzioni delle proprietà private, nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Artt. del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione; realizzate attrezzature per il verde, gioco, sport, percorsi ciclo – pedonali, con soluzioni progettuali attente agli aspetti di carattere ambientale e di decoro urbano; in tal senso è tassativamente vietato costituirvi depositi di materiali e discariche.

In generale, nelle fasce di rispetto stradale, dovrà **essere mantenuto il verde ed incrementata**, anche coattivamente, **la piantumazione esistente se non vincolante per la visibilità e la sicurezza stradale**. Appositi **progetti di riqualificazione e arredo urbano** potranno, pertanto, prevedere la realizzazione di alberature lungo determinati percorsi stradali che meritano un attento processo di riqualificazione.

È facoltà dell'Amministrazione subordinare gli interventi ad una scrittura impegnativa per il privato circa la rinuncia ad eventuali indennizzi per le opere eseguite in caso di futuro esproprio in attuazione del Piano ed invitare i proprietari ad eseguire interventi di manutenzione compatibili con le norme sulla sicurezza stradale.

Indipendentemente dalla loro rappresentazione grafica, tutte le fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole grafiche del Piano sono da intendersi di ampiezza pari a quella prescritta dal Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495) **del Nuovo Codice della Strada** (D.P.R. 16.04.1992, n. 452) per le strade all'interno ed all'esterno del centro abitato, i cui limiti di inizio e fine, lungo la Strada provinciale, sono chiaramente indicati.

Gli interventi ammessi dovranno a loro volta rispettare il suddetto Regolamento, in particolare gli Art. 47 e segg., oltre alle presenti Norme ed il Regolamento Edilizio.

Stanti le peculiari caratteristiche orografiche e paesistico – ambientali del territorio comunale di Val Rezzo, anche lungo la viabilità principale, di norma non è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante, compresi servizi ed attrezzature connesse (stazioni di servizio ed autolavaggio).

Indici e parametri edilizi ed urbanistici dovranno essere quelli strettamente necessari alla funzionalità delle opere previste.

In generale, gli interventi sono limitati alle sole parti non interessate dalla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T.

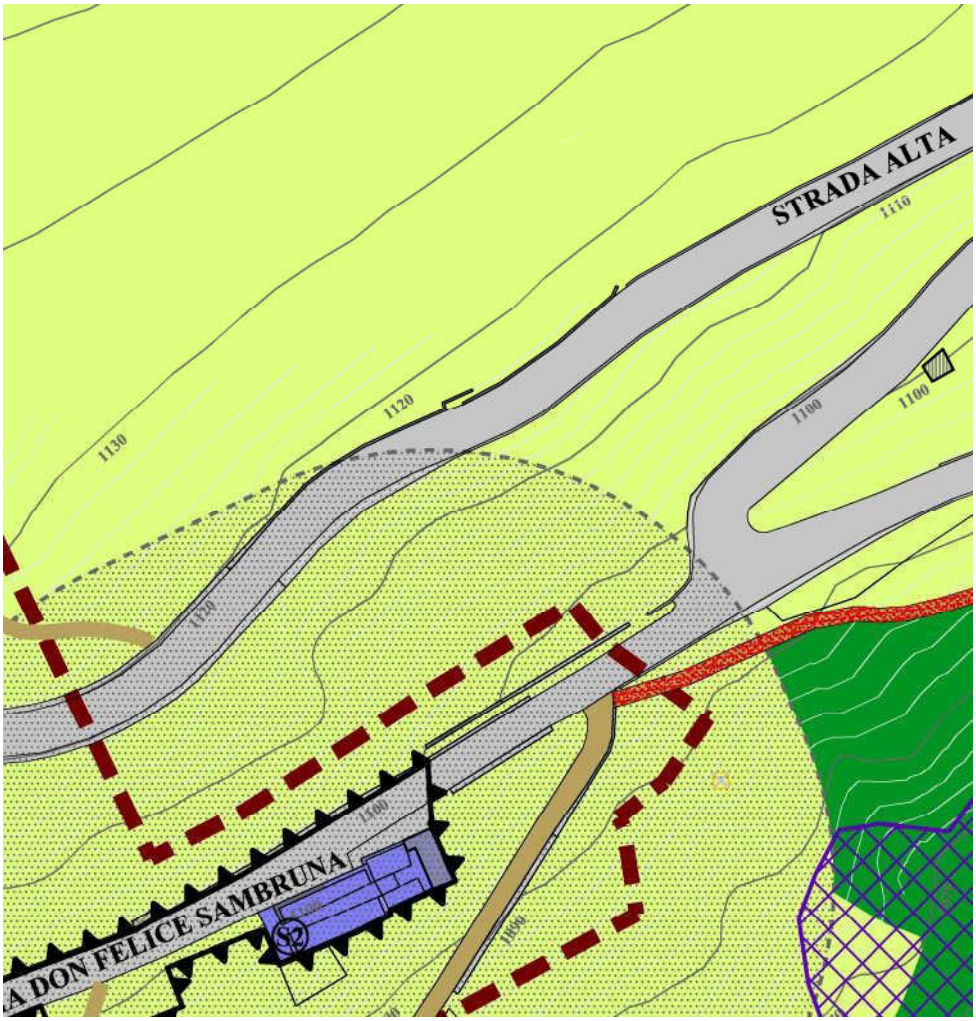
ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. ADOTTATO (Art. 70)
CON EVIDENZIATO IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE

- **<u>punto A) 1.3 Componente geologica, idrogeologica e sismica.</u>**
  - **Con riferimento alla componente geologica**, si precisa che lo Studio geologico ha avuto il

definitivo parere favorevole da parte della Regione, avendo recepito le integrazioni richieste, e **si prende atto della necessità di sottolineare,** anche in sede di Decreto di approvazione, che lo Studio geologico costituisce parte integrante e sostanziale del Documento di Piano e/o del Piano delle Regole, **richiamando altresì la Dichiarazione** di cui all'All. 15 della D.G.R. n. 9/2616/2011.

- **punto A) 2.1 Ambito A.T.E.-1**
  - **Si recepisce lo stralcio relativo all'Ambito di Trasformazione di Espansione residenziale A.T.E. -1 di Seghebbia,** ribadito e motivato dalla Provincia, dopo essere già stato richiesto in sede di Conferenza finale V.A.S.

A seguito del suddetto recepimento relativo allo stralcio prescritto, dovranno essere apportate le necessarie modificazioni agli elaborati grafici prescrittivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. adottato.

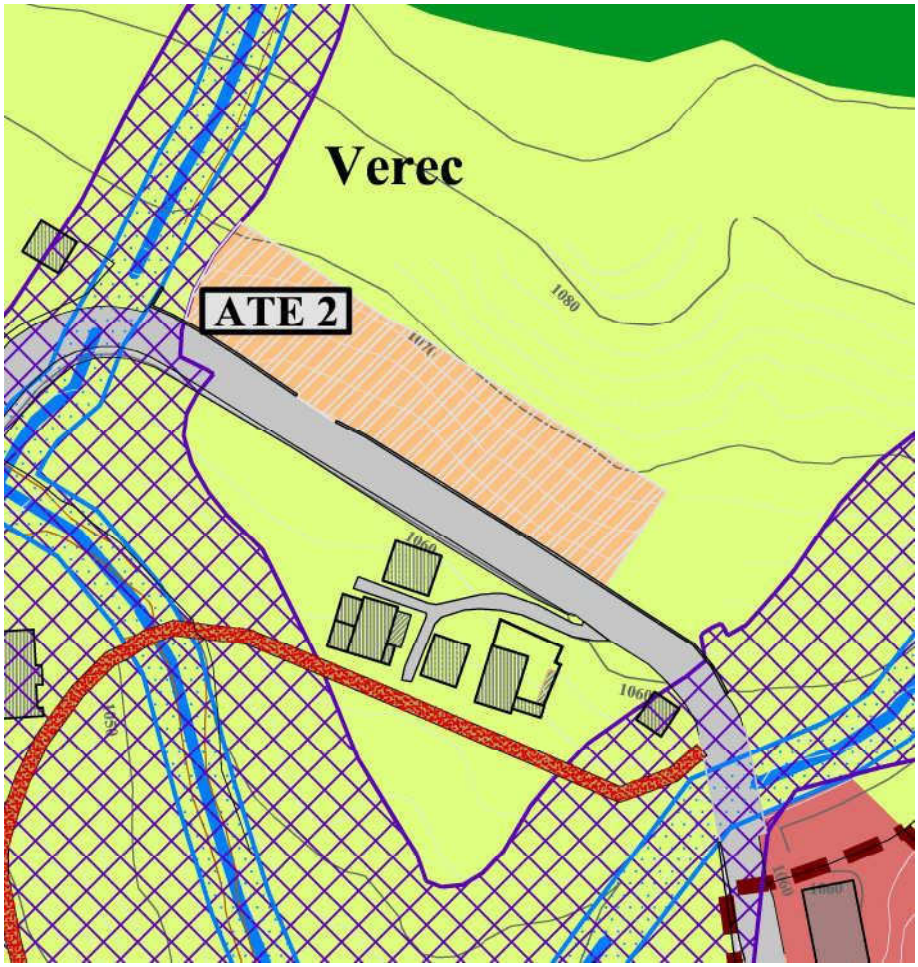


A titolo esemplificativo:
ESTRATTO TAV. 11PdR DEL P.G.T. ADOTTATO CON IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE

- **<u>punto A) 2.2 Ambito A.T.E.-2</u>**

  - **Si recepisce la richiesta per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione di Espansione residenziale A.T.E. 2- Verec**, ridimensionandone ulteriormente la seppur limitata estensione nella parte orientale, caratterizzata dalla presenza di un dosso morenico a monte dello stesso ambito, *"fortemente connotativo del luogo."*.

A seguito del suddetto recepimento relativo allo stralcio prescritto, dovranno essere apportate le necessarie modificazioni agli elaborati grafici prescrittivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. adottato.



A titolo esemplificativo:
ESTRATTO TAV. 11PdR DEL P.G.T. ADOTTATO CON IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE

- **<u>punto A) 2.3 Ambito A.T.R.-1</u>**
  - L'ambito di Trasformazione di Riqualificazione A.T.R. 1-ex Caserma Dobrej, è stato oggetto anche di una richiesta di approfondimento da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia con il Parere pervenuto successivamente allo svolgimento della Conferenza finale V.A.S.

Si precisa che l'edificio non risulta vincolato a seguito di specifico Decreto, ma in quanto appartenente all'Amministarzione comunale ed avente più di 70 anni è sottoposto *ope legis* alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali ed Ambientali, (D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), fino all'avvenuta verifica ai sensi dell'art. 12.

Considerato il valore storico-architettonico e simbolico dell'edificio, si recepisce la prescrizione, prevedendo che l'intervento previsto dal P.G.T., dovrà essere concordato con la Soprintendenza onde verificare compiutamente la minimizzazione dell'alterazione morfologica del contesto e del quadro paesaggistico in cui è inserito, e comunque che la ricostruzione, a seguito dell'eventuale demolizione (stante l'elevato degrado fisico) sia rispettosa della pre-esistente tipo-morfologia, in coerenza con l'Art. 18 delle Norme del P.T.C.P.

Si procederà altresì

- All'**aggiornamento dell'Art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.** *"Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale"* e dell' **Art. 88** "*Ambiti di trasformazione di riqualificazione"*

Art. 80 Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale
Definizione – Descrizione

Sono gli **ambiti costituiti dalle aree inedificate destinate all'espansione residenziale dell'aggregato urbano secondo il disegno urbanistico,** ovvero le espansioni che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione plano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione preferibilmente ad appositi Piani Attuativi.

E' l'ambito posto ai margini del tessuto urbano consolidato, lungo la strada comunale, in località Verec (A.T.E. -2)**.**

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili, quali studi, uffici, agenzie, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, servizi sociali, culturali e ricreativi, spazi pubblici e privati di uso collettivo, ed altre simili che, per stretta analogia, possono determinare una sostenibile commistione funzionale.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale dell'ambito, ma anche con l'assetto plano – volumetrico previsto e con le componenti ambientali presenti, oltrechè con la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (in particolare la viabilità esterna ed interna all'ambito di Piano e gli spazi a parcheggio), quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, non rientranti tra quelle di servizio o complementari. Sono comunque escluse tutte le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità all'ambito residenziale e di parcheggio.

Gli edifici saranno preferibilmente del tipo isolato, ma anche abbinati in linea o a schiera.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., verificata la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltrechè della dotazione dei servizi e delle attrezzature, l'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato, con titolo abilitativo di tipo autorizzativo (P.C.), oppure, in alternativa, con (D.I.A.).

E' fatta salva, la possibilità di procedere con un Permesso di Costruire convenzionato.

Parametri urbanistico – edilizi

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	**mc/mq**	**0.75 + (0.25 da perequazione)**
Rc –	Rapporto di copertura	**max**	**35%**
H –	Altezza massima degli edifici	**m**	**7.00**
P –	Piani agibili	**n**	**2 + eventuale sottotetto**
Dc –	Distanze dai confini	**m**	**5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante**
De –	Distanze tra gli edifici	**m**	**10.00**
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	**m**	**5.00**
Va –	Verde alberato/Superfice drenante	**min**	**40%**

I suddetti indici non sono relativi a diritti edificatori acquisiti, ma sono da intendersi quali possibilità che solo nella fase di definizione del rapporto tra i privati proponenti il Piano Attuativo e l'Amministrazione Comunale, attraverso la firma della convenzione, verranno a concretizzarsi. L'indice di fabbricabilità aggiuntivo derivante dalla compensazione perequativa è quindi anch'esso puramente virtuale e si considererà una volta perfezionato l'iter secondo i criteri perequativi.

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale specificate nella Normativa del Piano delle Regole.

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dai P.A. convenzionati che saranno approvati, sulla base delle indicazioni/prescrizioni di cui alle schede illustrative allegate.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione ambientale che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati a verde pubblico, alberature e verde privato, urbanizzazioni, tipologia dei singoli edifici, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Nell'ambito dei Piani Attuativi le distanze minime tra gli edifici potranno essere motivatamente ridotte fino a 7.50m misurate con le stesse modalità.

Eccezionalmente potrà essere ridotta fino ad un minimo di 3.00m la distanza rispetto al ciglio stradale.

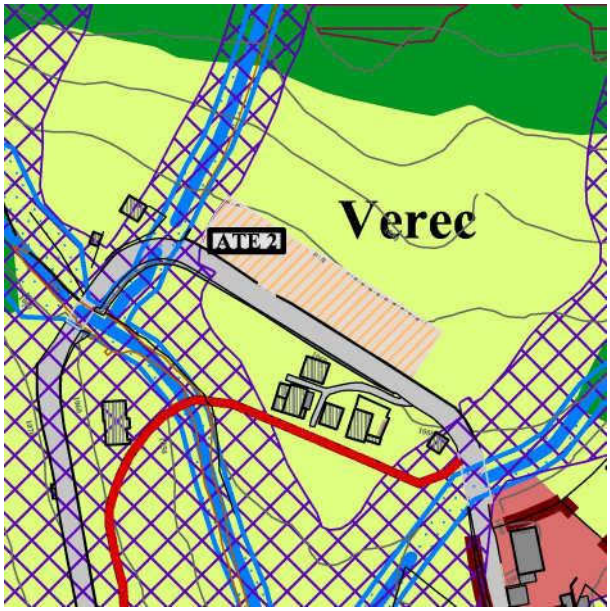
Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici dell'ambito, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla **tutela del verde e del patrimonio arboreo**, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione degli alberi ad alto fusto, salvo la necessaria manutenzione.

Il futuro recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo, oltre all'assoluto rispetto delle norme di Legge, non dovrà comportare (con la modifica dell'altezza di colmo, della pendenza e dell'imposta delle falde), laddove possibile, evidenti e dimostrate limitazioni di veduta panoramica di media e grande distanza delle costruzioni adiacenti.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE N. 2 (A.T.E. -2)

ESTRATTO ORTOFOTO 1:2.000



ESTRATTO PGT 1:2.000

FRAZIONE / LOCALITA'	Nandress - Verec
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE DESINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE	Residenziale. Destinazioni accessorie e complementari compatibili. Artigianali – Terziarie _ Commerciali non compatibili.
DATI CATASTALI	Non definibili non essendo stata ancora frazionata la strada comunale Buggiolo-Seghebbia
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 995
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	Indice di fabbricabilità territoriale:0,75 mc/mq (1,00mc/mq con perequazione) Rapporto di copertura: max 35% Superficie drenante/Verde alberato: min 40%
VOLUMETRIA PREVISTA	Mc 746,50 (max 995 mc con diritti edificatori)
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe IIIc di fattibilità
RETE ECOLOGICA	Ambito di rete del P.T.C.P.
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Molto alta
ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI	Sì
QUADRO URBANIZZATIVO ESISTENTE	Presenti le principali urbanizzazioni primarie
STANDARDS PREVISTI	Completamento del quadro urbanizzativo primario e monetizzazione per le opere di urbanizzazione secondarie
LIVELLO DI ACCESSIBILITA'	Elevato. Accesso diretto dalla strada comunale esistente
GIACITURA	Terrazzamenti naturali paralleli alla strada sull'asse est-ovest
PENDENZA MEDIA DEL TERRENO	Abbastanza acclive: circa 25%
ESPOSIZIONE	Verso sud

ASPETTI AMBIENTALI	Piccola area a monte della strada comunale che collega Buggiolo e Seghebbia, parallela, in quel tratto, al sottostante vecchio percorso, che disimpegna alcune costruzioni di matrice storica prima del ponte sul Rezzo, da tempo distrutto. E' in parte percepibile nella veduta dal versante opposto che abbraccia tutto l'abitato di Val Rezzo.
OPERE DI MITIGAZIONE	Piantumazioni d'alto fusto nel lotto di pertinenza
VINCOLI AMBIENTALI	Nessuno
VINCOLI IDROGEOLOGICI	Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923
ALTRI VINCOLI	Distanza minima dalla strada comunale: m. 5.00
ASPETTI TIPOLOGICI	Costruzioni isolate uni-bifamiliari con piano seminterrato a livello stradale e max n. 2 piani fuori terra. Copertura a due falde inclinate con colmo parallelo alle curve di livello.
MATERIALI E FINITURE	Finiture tradizionali, da concordare con riferimento alla normativa di Piano. Tecniche di ingegneria naturalistica per le aree esterne, contenendo movimenti terra ed opere di sostegno.
VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA'	In generale dovranno essere tenute presenti le strategie indicate nelle Schede di approfondimento ed in particolare dovranno essere verificati i Criteri applicabili per la valutazione di sostenibilità degli ambiti di trasformazione e quelli applicabili per gli interventi edilizi indicati dal Rapporto Ambientale ai fini della gestione e monitoraggio del P.G.T. In particolare gli interventi dovranno promuovere l'edilizia bio-climatica, finalizzata al risparmio energetico, in coerenza con i criteri regionali incentivanti in materia, massimizzando altresì la permeabilità dei suoli, raccogliendo e regimando le acque piovane.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. (Art. 80)
CON EVIDENZIATO IL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

Art. 88 Ambiti di trasformazione di riqualificazione

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole conforma e norma le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, in cui gli interventi assumono anche i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto.

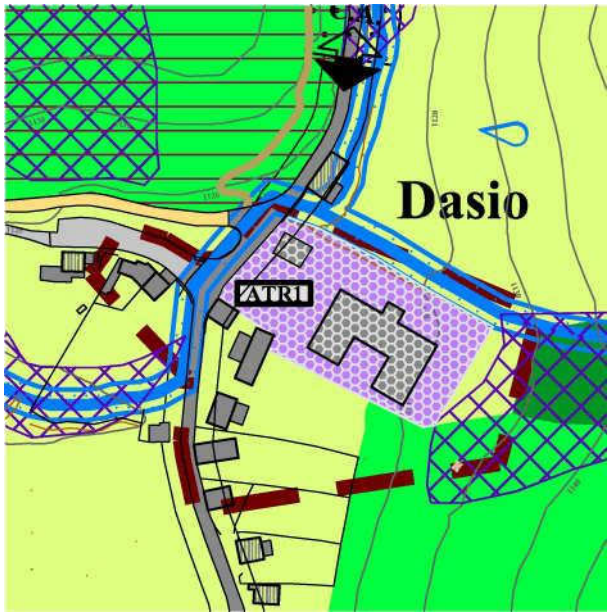
In particolare disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, anche gli ambiti destinati a servizi, attrezzature ed infrastrutture pubbliche e, considerata la loro valenza di interesse pubblico, **anche quelli destinati a funzioni turistico - ricettive.**

Al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato, i suddetti interventi, per la particolare collocazione e per la rilevanza delle funzioni, **sono subordinati** (se di iniziativa privata), **a preventiva pianificazione attuativa** (ai fini della verifica sul piano paesistico – ambientale della migliore organizzazione plano–volumetrica, dell'articolazione della viabilità e dei percorsi), **come esplicitato nelle schede di seguito allegate.**

Queste aree, **una imperniata sulla ex Caserma Dobrej** (A.T.R.-1-), **l'altra sulla ex Colonia La Ginestra** (A.T.R. -2-) **assumono così valore di ambiti strategici fondamentali per il concretizzarsi del disegno complessivo del P.G.T.,** delle finalità e degli obiettivi, data la notevole potenzialità di determinare processi di valorizzazione dell'offerta turistico - ricettiva, della qualità urbana e della qualità della vita, in generale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE N. 1 (A.T.R. -1)

ESTRATTO ORTOFOTO 1:2.000



ESTRATTO PGT 1:2.000

FRAZIONE / LOCALITA'/IDENTIFICAZIONE	Buggiolo, località Dasio; (ex caserma della G.d.F. Dobrej);
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato (se di iniziativa privata)
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE DESINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI	Turistico – ricettiva; Destinazioni accessorie e complementari di supporto compatibili, comprese attività commerciali e di pubblico esercizio;
DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE	Residenziali – Artigianali – Terziarie e Commerciali non compatibili (aventi superficie di vendita > 150mq);
INTERVENTO EDILIZIO	Ristrutturazione dell'esistente (anche previo demolizione e ricostruzione, dato lo stato di degrado fisico-strutturale) finalizzata alla nuova destinazione con realizzazione di spazi a parcheggio nell'area di pertinenza.
DATI CATASTALI	Sez. Buggiolo: Mapp. n. 977 del Catasto Fabbricati Ente Urbano del catasto Terreni
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 1.930 catastali
INDICE DI SFRUTTAMENTO TERRITORIALE/ VOLUMETRIA/SLP ESISTENTE	Mq 1.350 di SLP
VOLUMETRIA/SLP PREVISTA	Mq 1.800,00 di SLP (compresa quella derivante dal recupero dell'attuale piano sottotetto)
SUPERFICE COPERTA	Come l'esistente
N. PIANI AGIBILI	Come esistenti oltre recupero sottotetto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe IIId di fattibilità
RETE ECOLOGICA	Ambito non di rete ecologica (Area urbanizzata del P.T.C.P.)
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Molto alta

ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI	Si
QUADRO URBANIZZATIVO ESISTENTE	Presenti le principali urbanizzazioni primarie
STANDARDS PREVISTI	Completamento/adeguamento/potenziamento del quadro urbanizzativo primario e monetizzazione per le opere di urbanizzazione secondaria (se di iniziativa privata)
LIVELLO DI ACCESSIBILITA'	Elevato (accesso diretto dalla strada provinciale esistente). Vi convergono le strade agro-silvo-pastorali per San Lucio e per Prà della Poma.
GIACITURA	Parte del grande pianoro di Dasio che prosegue oltre la strada provinciale;
PENDENZA MEDIA DEL TERRENO	Quasi pianeggiante
ESPOSIZIONE	Verso sud
ASPETTI AMBIENTALI	Grande edificio fuori scala del cosiddetto sistema delle Caserme di confine facente parte del quadro d'insieme consolidato del paesaggio, posto lungo la strada provinciale all'imbocco della vallata della Cava e dell'omonimo Passo verso Cavargna, in posizione dominante rispetto ai Monti di Dasio. E' attualmente caratterizzato da un irreparabile notevole degrado fisico determinato dall'insostenibilità dei costi di manutenzione e di recupero da parte del Comune.
OPERE DI MITIGAZIONE	Piantumazioni d'alto fusto nel lotto di pertinenza
VINCOLI AMBIENTALI	Paesaggistici: nessuno. Culturali: da verificarsi rispetto alla disciplina della parte II del D.Lgs 42/2004
VINCOLI IDROGEOLOGICI	Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923
ALTRI VINCOLI	Distanza minima dalla strada provinciale: m. 5.00 Distanza dal valletto a monte m. 4.00
ASPETTI TIPOLOGICI	Vedasi progetto definitivo approvato dal Comune
MATERIALI E FINITURE	Tradizionali
VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA'	In generale dovranno essere tenute presenti le strategie indicate nelle Schede di approfondimento ed in particolare dovranno essere verificati i Criteri applicabili per la valutazione di sostenibilità degli ambiti di trasformazione e quelli applicabili per gli interventi edilizi indicati dal Rapporto Ambientale ai fini della gestione e monitoraggio del P.G.T. In particolare gli interventi dovranno promuovere l'edilizia bio-climatica, finalizzata al risparmio energetico, in coerenza con i criteri regionali incentivanti in materia, massimizzando altresì la permeabilità dei suoli, raccogliendo e regimando le acque piovane.

ANNOTAZIONI

Le ingenti risorse finanziarie necessarie per l'intervento previsto, pur a fronte di eventuali finanziamenti da parte di altri enti pubblici sovralocali, non consentiranno presumibilmente al Comune, proprietario dell'immobile, di procedere in modo da evitarne l'irreparabile ed ineluttabile definitivo degrado.
Il P.G.T. prevede quindi le modalità di intervento nell'auspicabile ipotesi di una positiva conclusione dell'iter di alienazione programmato dalla stessa Amministrazione, incentivando le attuali potenzialità con un bonus volumetrico dato dal recupero dell'attuale sottotetto (volumetria che verrà conteggiata anche nell'ipotesi concreta di un intervento di demolizione e ricostruzione).
Fermo restando che, data la notevole rilevanza sul piano socio-economico, paesaggistico e territoriale, gli aspetti specifici dell'intervento così come il rapporto negoziale pubblico-privato, saranno definiti dall'atto convenzionale, anche per quanto riguarda gli aspetti giuridici e gestionali, la ridestinazione del compendio a funzioni legate al settore turistico ricettivo, con riferimento alle norme ed alla classificazione regionale vigente è subordinata a:

- I parcheggi esterni a raso dovranno avere superficie permeabile;
- Verifica della dotazione dell'acquedotto e della rete fognaria ed eventuale adeguamento/potenziamento come da indicazioni dell'Amministrazione comunale;
- La monetizzazione delle aree necessarie al soddisfacimento delle urbanizzazioni secondarie non sarà dovuta;
- Il contributo di costruzione (oneri e costo) con riferimento alle tariffe comunali vigenti per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e cambio di destinazione d'uso, non sarà dovuto;
- In caso di dimostrata impossibilità del soddisfacimento della dotazione a parcheggio necessaria, la monetizzazione della quota-parte rimanente non sarà dovuta, fermo restando l'uso pubblico dello spazio di parcheggio esterno;

Dato l'interesse e la rilevanza pubblica della struttura turistico-ricettiva, gli interventi previsti dovranno essere concordati sulla base di una stretta collaborazione tra l'operatore privato ed il Comune anche per quanto riguarda gli aspetti progettuali ed esecutivi, facendo basilare riferimento al progetto definitivo a suo tempo predisposto ed approvato da parte dell'Amministrazione comunale, che ne prevede la ridestinazione con una pluralità di funzioni nell'ambito del settore turistico e dei servizi.
Considerato il valore storico-architettonico e simbolico dell'edificio, l'intervento dovrà essere concordato con la Soprintendenza onde verificare compiutamente la minimizzazione dell'alterazione morfologica del contesto e del quadro paesaggistico in cui è inserito, e comunque la ricostruzione, a seguito dell'eventuale demolizione (stante l'elevato degrado fisico) dovrà essere rispettosa della pre-esistente tipo-morfologia, in coerenza con l'Art. 18 delle Norme del P.T.C.P.
N.B.: I dati plano-volumetrici dovranno essere verificati in sede di progettazione esecutiva.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. (Art. 88)
CON EVIDENZIATO IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE

- **punto A) 3 Il Sistema Informativo Territoriale**

Si prende atto che la pubblicazione sul B.U.R.L. è subordinata all'invio alla Regione ed alla Provincia degli Atti del P.G.T., definitivamente modificati (aggiornati, integrati e/o rettificati ed adeguati rispetto a quelli adottati) a seguito dell'approvazione, in formato digitale, ai fini dell'aggiornamento del S.I.T.

3. DETERMINAZIONI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI ORIENTATIVE

- **punto B) 1.1 Il sistema distributivo-commerciale**
  - **Per quanto riguarda il sistema distributivo-commerciale,** verrà rettificato il punto d) dell'Art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo alla superficie massima degli esercizi di vicinato, pari a 150 mq., che rappresenta altresì la tipologia di attività compatibile nell'Ambito A.T.R. -1,

Art. 33 Destinazioni d'uso
Ai sensi dell'Art. 51, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) con ***destinazione d'uso*** si intende **l'insieme delle funzioni** che il Piano considera **compatibili per un edificio o un'area per la zona in cui questo è ubicato**.
Per ciascun ambito, il P.G.T. identifica quindi:
– **la destinazione d'uso principale**, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare, **e quelle accessorie e/o complementari in quanto compatibili**;
– **le destinazioni non compatibili,** quindi **non ammesse ed escluse**, in quanto in contrasto con la destinazione principale.
Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli argomenti di competenza, dettando ulteriori prescrizioni riferite alle destinazioni d'uso, quali:
a) limitazioni per attività incompatibili per disturbo acustico, accessibilità, parcheggio ecc. ;
b) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la commistione funzionale tra le destinazioni principali.

La **destinazione d'uso** è **tassativa** e va indicata nelle licenze d'uso e nei certificati di agibilità cui è subordinata l'utilizzazione dei fabbricati, ed in tutti gli atti amministrativi pubblici e privati.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, ancorché subordinati a Piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso del suolo e di ciascuna unità immobiliare, che dovranno essere consone alle destinazioni di zona previste dalle presenti Norme, nonché rispettare la specifica normativa vigente in materia e quella di cui al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel Permesso di Costruire rilasciato o quella asseverata nella D.I.A. o S.C.I.A.. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; in subordine, verranno valutati, tenuto comunque conto della destinazione in atto, altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

Il **cambiamento di destinazione d'uso** è consentito con o senza opere edilizie, compatibilmente con le destinazioni ammesse.

A supporto di quanto indicato nelle specifiche Norme dei diversi ambiti del Piano, per quanto riguarda le destinazioni principali e complementari compatibili ammesse oppure non compatibili e non ammesse, vale la seguente classificazione relativa alle destinazioni d'uso, suddivise in gruppi funzionali omogenei:

a. Residenza

Abitazioni e relativi servizi ed accessori(locali di sgombero, cantine, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine ecc.) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con Slp non superiore a 150mq.

b. Attività produttive del settore secondario

Attività industriali e artigianali. Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e dei trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano, inoltre, i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Attività artigianali di servizio. Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità, ai sensi dell'Art. 216 del R.D. 1265/34.

c. Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione dei servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali.

Le attività terziarie aventi Slp inferiore a 150mq sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto, non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise in:
medie attività (aventi Slp > 150mq e ≤ 500mq);
grandi attività (aventi Slp > 500mq).

d. Attività commerciali

Commercio al dettaglio. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i settori merceologici: alimentare e non alimentare. Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita ≤ a 250mq), ovvero ≤ a 150mq per i comuni con meno di 10.000 abitanti);
- medie strutture di vendita di 1° livello (con superficie di vendita > a 250mq e ≤ a 800mq);

Attività di commercio all'ingrosso. Sono definite dall'Art. 4, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 114/98 e succ. modd. ed integr.

Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo

quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

e. **Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacoli.** Sono individuate le seguenti categorie di attività:

- pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore a 200 persone. Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.
- pubblici esercizi ed altri locali, come sopra descritti, con capienza superiore a 200 persone e comunque con attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

f. **Attività turistico – ricettive**

(con riferimento alla legislazione regionale vigente)

Aziende alberghiere. Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si distinguono in: alberghi (quando offrono alloggio prevalentemente in camere), e in residenze turistico alberghiere – R.T.A. (quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina).

Aziende ricettive all'aria aperta. Sono tali gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in:

- **villaggi turistici**: gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento;
- **campeggi**: gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento;
- **aree di sosta**: gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

Inoltre, i campeggi ed i villaggi turistici, all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al trenta per cento della superficie totale, possono utilizzare, in forma aggiuntiva, la denominazione di ***centro vacanze***.

g. **Attività estrattive**

In questi ambiti è ammesso l'esercizio dell'attività di cava, ovvero il recupero ambientale dell'area interessata, secondo le modalità e nel rispetto delle Leggi e dei regolamenti vigenti in materia, sulla base di appositi progetti e delle specifiche convenzioni stipulate, o da stipularsi, tra gli operatori e l'Amministrazione, a seguito delle necessarie autorizzazioni provinciali.

h. **Attività agricola**

- attività dirette alla coltivazione del terreno, alla floricoltura, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'apicoltura;
- allevamento di animali;
- attività dirette alla lavorazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, svolte direttamente dall'azienda agricola, e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dalla stessa azienda.

Attività agrituristiche. Si intendono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità, e sportivo – ricreative esercitate dagli imprenditori agricoli, siano essi singoli o associati, nonché dai loro familiari attraverso l'utilizzazione della azienda in conduzione, in rapporto di connessione con le attività agricole tradizionali che comunque devono mantenere carattere principale.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. ADOTTATO (Art. 33, punto d) CON EVIDENZIATO IL RECEPIMENTO DELLA PRESCRIZIONE

4. ALLEGATO: Provvedimento provinciale di valutazione di compatibilità del PGT con il P.T.C.P.

COMUNE DI VAL REZZO
03 GIU. 2015
PROT. N. 613
Cat. 1a Cl. 9 Fasc.

PROVINCIA DI COMO

VIA BORGOVICO N. 148 – 22100 COMO
C.F. N. 80004650133 – P. IVA N. 00606750131

Prot. n. 23753

Como, 03 giugno 2015

Risposta al foglio n.

OGGETTO: **Piano di Governo del Territorio (PGT). Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.**
Trasmissione provvedimento.

Anticipata via pec

Al Signor Sindaco
del Comune di

22010 VAL REZZO (CO)

Con la presente si trasmette copia del provvedimento dirigenziale di valutazione di compatibilità del PGT con il PTCP.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (e quindi l'efficacia del piano) "*è subordinata all'invio alla Regione ed alla Provincia degli atti di PGT in forma digitale*".

A disposizione per qualunque chiarimento, si porgono i migliori saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(arch. Antonio Talarico)
Antonio Talarico

N. 23756 di protocollo
N. 07 di registro del 29 maggio 2015

PROVINCIA DI COMO

SETTORE PROGRAMMAZIONE E TERRITORIO
PARCHI E COMUNICAZIONE

OGGETTO: Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Comune di Val Rezzo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06 marzo 2015.
Provvedimento di valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

IL DIRIGENTE
(dott. Luigi Burti)

IL DIRIGENTE

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modifiche e integrazioni
- Visti gli artt. 19 e 20 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni
- Visto l'art. 13 "*Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio*" della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visti gli artt. 2, 3, 38 e 54 dello Statuto della Provincia di Como.

Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 02 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.
- Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell'efficacia del PTCP la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti.
- Con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTCP e in particolare:
  - "Regolamento di applicazione dei criteri premiali previsti dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale";
  - "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione";
  - "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale".

Atteso che:

- Con deliberazione di Giunta n. 48 del 29 settembre 2006, il Comune di Val Rezzo dava avvio al procedimento di redazione del PGT, mentre con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 12 settembre 2009, veniva formalizzato l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT, ed individuati l'autorità procedente e competente per la VAS, gli enti territorialmente interessati, i soggetti competenti in materia ambientale, i settori del pubblico interessati all'iter decisionale, nonché le parti sociali ed economiche.

- Con successive deliberazioni di Giunta Comunale n. 26 del 30 novembre 2012 e n. 39 del 28 novembre 2014, venivano aggiornate ed integrate le succitate figure coinvolte nel procedimento di VAS.
- In data 18 gennaio 2014, si svolgeva la prima Conferenza di Valutazione.
- In data 21 febbraio 2015, aveva luogo la seconda Conferenza di Valutazione.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06 marzo 2015, veniva adottato il PGT di Val Rezzo.
- Con nota n. 319 del 23 marzo 2015, pervenuta a questo Ente il giorno 25 marzo 2015, il Comune di Val Rezzo trasmetteva gli atti ed elaborati del PGT adottato, per l'avvio del procedimento di valutazione di compatibilità, con il PTCP.
- Con lettera n. 14204 del 31 marzo 2015, la Provincia comunicava al Comune l'avvio del procedimento di valutazione di compatibilità di cui sopra, avvisando altresì i Settori interni interessati.
- Con nota n. 16409 del 15 aprile 2015, la Provincia convocava un incontro per il 24 aprile 2015, finalizzato a garantire un adeguato confronto tra Provincia e Comune, nel procedimento di valutazione di compatibilità in corso.
- L'incontro si svolgeva nella data stabilita.
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP dello strumento urbanistico in oggetto risulta essere il giorno 22 luglio 2015.

Dato atto che:

- Il presente provvedimento, formulato a seguito di istruttoria interna, riguarda esclusivamente la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto con il PTCP.
- L'approvazione dello strumento urbanistico comunale e la relativa valutazione di conformità dello stesso con la vigente normativa è posta in capo all'Amministrazione Comunale.

Considerato che:

- le valutazioni di compatibilità del PGT rispetto al PTCP contenute nel presente provvedimento riguardano:

A) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normative del PTCP, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli atti del PGT ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In linea generale tali valutazioni riguardano:

- il sistema paesistico-ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole;
- le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico;
- la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato;
- le infrastrutture per la mobilità.

La dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP costituisce condizione necessaria per l'espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

B) **le indicazioni di alcuni elementi del PTCP che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.**

LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DEL PGT CON IL PTCP

Premessa

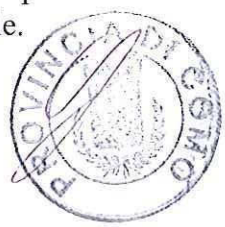
La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., "*Norme in materia ambientale*" stabilisce (art. 11, comma 5) che: "*La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge*".

Relativamente al PGT in oggetto si prende atto che il Comune ha trasmesso la relativa documentazione dalla quale si può constatare che:

- il Comune ha avviato il procedimento di formazione della variante al PGT il giorno 29/09/2006 dopo l'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006 (12/08/2006) e anteriormente alla DGR 6420/2007 e s.m.i. (24/01/2008);
- sono state svolte due conferenze di valutazione (18/01/2014 e 17/12/2014);
- la Provincia di Como ha espresso il proprio parere VAS ed emesso provvedimento di Valutazione di Incidenza in occasione della seconda conferenza di valutazione (parere VAS del 10/02/2015 e provvedimento di VIC n. 5233 del 10/02/2015 entro i 60 giorni dall'avviso della messa a disposizione della documentazione);
- è stato espresso il parere motivato (atto del 28/02/2015) e redatta la dichiarazione di sintesi (atto del 28/02/2015);
- il parere motivato e la dichiarazione di sintesi sono parte integrante e sostanziale della Delibera medesima, come richiesto dalla normativa vigente;
- il parere motivato e la dichiarazione di sintesi sono stati messi a disposizione del pubblico (deposito e pubblicazione sul sito web SIVAS) come richiesto dalla normativa vigente.

Nell'ambito della procedura di VAS del PGT, la Provincia di Como, con il proprio parere ha evidenziato delle criticità della proposta di piano sottoposta a VAS.
Si evidenzia che il Comune in sede di adozione del PGT, ha provveduto al parziale recepimento delle osservazioni contenute nel parere sopra richiamato, consentendo di ritenere compatibili con il PTCP, parte delle previsioni in precedenza contrastanti con lo stesso piano provinciale.



La Valutazione d'Incidenza Comunitaria

Per effetto della Direttiva 92/43/CEE, i proponenti di piani non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei SIC e nei pSIC debbono predisporre uno studio per individuare e valutare i principali effetti, diretti ed indiretti, che l'intervento può avere sui siti, accertando che tali interventi non pregiudichino la loro integrità, relativamente agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie presenti.

L'art. 25-bis della L.R. 30 novembre 1983, n. 86, come modificato dalla L.R. 4 agosto 2011, n. 12, stabilisce che *"... le province effettuano la valutazione di incidenza di tutti gli atti del piano di governo del territorio e sue varianti, anteriormente all'adozione del piano, verificandola ed eventualmente aggiornandola in sede di parere motivato finale di valutazione ambientale strategica (VAS) ... la valutazione ambientale del PGT è estesa al piano delle regole e al piano dei servizi, limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza"*.

Il territorio comunale di Val Rezzo risulta adiacente alla ZPS IT2020303 "Valsolda".

A tale riguardo, con provvedimento n. 5233 del 10/02/2015 la Provincia di Como ha espresso Valutazione d'Incidenza Comunitaria positiva, in merito al Piano di Governo del Territorio del Comune di Val Rezzo, con specifico riferimento all'incidenza del Piano su specie e habitat d'interesse comunitario presenti nella ZPS.

1. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP

Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Val Rezzo è dotato di PRG approvato con D.G.R. n. 31194 del 07.09.1983 e modificato da successive varianti.
Le previsioni contenute nel PRG vigente non hanno trovato completa attuazione.

I centri urbani di rilevanza sovra comunale – poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovra comunale

Il PTCP definisce *Centri urbani di rilevanza sovra comunale - poli attrattori* quei comuni che per il loro ruolo di "centralità" storica, per condizioni di accessibilità e dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali (sedi di ospedali, pubblica amministrazione, università, poli scolastici, espositivi, ecc.) rappresentano una "polarità" rispetto ad un ambito territoriale di riferimento.

Il PTCP rinvia alla pianificazione locale dei centri urbani di rilevanza sovra comunale - poli attrattori, o degli altri centri urbani qualora sussistano le condizioni di cui al comma 3 dell'art. 8, la proposta di:

a) individuazione delle aree strategiche per la localizzazione delle funzioni di rilevanza sovra comunale non previste dal PTCP;
b) miglioramento delle condizioni di accessibilità pubblica e privata con la previsione di nodi di interscambio modale e di infrastrutture e servizi di supporto;
c) coerenza e integrazione tra il sistema insediativo e il sistema della mobilità;

d) indicazioni per l'ottimizzazione dell'accessibilità ai servizi di carattere sovra comunale con specifico riferimento ai mezzi di trasporto collettivo.

L'art. 8 delle norme del PTCP individua le funzioni di rilevanza sovracomunale, che incidono con la loro realizzazione su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento, sulla base di un elenco indicativo che distingue fra:

A) interventi di rilevanza sovracomunale da localizzare nei centri di rilevanza sovracomunale - poli attrattori;
B) altri interventi di rilevanza sovracomunale.

La previsione di interventi di rilevanza sovracomunale di cui alla precedente *lettera* A), deve essere prevalentemente localizzata nel territorio dei "*Centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori*", ed è subordinata alla promozione di un accordo di pianificazione al quale partecipa la Provincia.

Il Comune di Val Rezzo non risulta identificato dal PTCP come "*Centro urbano di rilevanza sovracomunale – polo attrattore*".
Il PGT non prevede interventi di rilevanza sovra comunale e pertanto può essere ritenuto compatibile con le norme del PTCP relative alle categorie funzionali di rilevanza sovra comunale.

Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato

La definizione dell'area urbanizzata, costituisce un elemento fondamentale per la valutazione della sostenibilità insediativa del PGT in relazione alla salvaguardia della rete ecologica del PTCP.
Il PGT ha generalmente individuato in modo opportuno le aree urbanizzate, fatto salvo quanto specificato nella parte relativa alla rete ecologica, contenuta nel presente provvedimento.

Inoltre, in base all'art. 10, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole del PGT deve definire, "*gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento*".
Per tali ambiti, il medesimo Piano delle Regole deve identificare i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, quali le caratteristiche tipologiche, volumetrie, superfici lorde di pavimento, rapporti di copertura, altezze massime e minime, etc..

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati dal PGT, possono in generale ritenersi correttamente individuati per l'effettiva compresenza di edifici e di opere di urbanizzazione o per la loro caratteristica di aree intercluse o di completamento, fatto salvo quanto specificato nella parte relativa alla rete ecologica, contenuta nel presente provvedimento.

Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP

La normativa regionale stabilisce (art. 8, comma 2 della L.R. 12/2005) che il Documento di Piano del PGT determini sia gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo del suolo, sia le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale.

I dati relativi alle dinamiche demografiche contenuti nel DdP evidenziano una diminuzione della popolazione residente, che nell'arco di tempo dal 2001 al 2013 è passata da 217 a 178 unità (–39 residenti), corrispondente ad una variazione percentuale pari a circa –18%.

La capacità insediativa delle previsioni del nuovo PGT è pari a circa 118 nuovi residenti, corrispondente ad una variazione percentuale (rispetto all'ultimo dato della popolazione indicato nel PGT) di circa +66,2%.

Tale dato, non è coerente con il trend di variazione della popolazione residente sopra evidenziato.
Il PGT risulta pertanto sovradimensionato e sarebbe auspicabile un ridimensionamento delle nuove aree di espansione, limitando ulteriormente il consumo di suolo non urbanizzato.

In relazione alla legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, contenente "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*", si prende atto che, ai sensi dell'art. 5 (Norma transitoria), "*I comuni approvano, secondo quanto previsto dalla l.r.12/2005 vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge, i PGT o le varianti di PGT già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, rinviando l'adeguamento di cui al comma 3 alla loro successiva scadenza; tale procedura si applica anche ai comuni sottoposti alla procedura di commissariamento di cui all'articolo 25 bis della l.r.12/2005.*".

Il PTCP ha stabilito fra i suoi principali obiettivi, la sostenibilità insediativa in rapporto al consumo di suolo non urbanizzato, fissando in particolare (art. 38 delle norme) i limiti di espansione insediativa dei PGT rispetto al territorio urbanizzato.
Il PTCP classifica i comuni, per ogni Ambito territoriale, in cinque classi omogenee (da A a E), definite attraverso l'Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.), che esprime il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (A.U.) e la superficie territoriale del Comune (S.T.). Ad ogni classe corrisponde un valore del limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.), espresso in percentuale, che determina, in relazione all'area urbanizzata (A.U.), la superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.), oltre ad un eventuale incremento addizionale (I.Ad.) previsto dai criteri premiali.
La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo disciplinata dalle norme del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia della rete ecologica.

La documentazione del PGT evidenzia i seguenti dati:

- Superficie territoriale del Comune (S.T.): 6.590.000 mq
- Superficie urbanizzata (A.U.): 103.419 mq
- Superficie urbanizzata (A.U.) netta: 93.381 mq
  (al netto delle aree scomputabili ai sensi del comma 5, art. 38 del PTCP)
- Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.): 1,417 %
  [I.C.S. = A.U. / S.T.]
- Ambito di PTCP di appartenenza: n. 2 "Alpi Lepontine"
- Classe di I.C.S.: A
- Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.): 6,00 %
- Incremento addizionale (I.Ad.): *non calcolato*
- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 5.603 mq
  [S.A.E = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)]
- Superficie delle aree di espansione del PGT: 3.210 mq < S.A.E.

Criteri e modalità utilizzati per i calcoli relativi al consumo di suolo non urbanizzato risultano compatibili con le disposizioni in merito del PTCP.

Si segnala che, nella tavola 16 del Documento di Piano, è stata erroneamente campita con il retino delle aree di espansione che determinano consumo di suolo, parte della strada che conduce a Dasio. Si suggerisce di correggere l'errore.

Il PGT rispetta il limite fissato dall'art. 38 delle norme del PTCP per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato.

Criteri premiali

Con riferimento ai criteri premiali di cui all'art. 40 delle NTA del PTCP, si prende atto che il Comune non ha attivato le modalità di applicazione degli stessi. In tal senso non si è provveduto quindi ad attribuire il relativo punteggio e l'incremento addizionale (I.Ad.).

Tale modalità potrà essere successivamente attivata dal Comune in sede di variante o nuovo PGT, fatto salvo eventuali diverse disposizione che potranno essere definite in applicazione della L.R. 31/2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*".

La rete ecologica

Con riferimento al Comunicato regionale del 27 febbraio 2012 n.25, *"la Provincia verificherà in sede di compatibilità con il PTCP l'adeguatezza dei contenuti del PGT rispetto alla dimensione ecologica propria della RER e della REP declinate a scala locale, definendo, se necessario, prescrizioni vincolati finalizzate a consentire l'attuazione delle previsioni di Rete ecologica"*.
Pertanto la presente valutazione è da intendersi estesa anche alla verifica della compatibilità delle previsioni trasformative con l'esigenza di conservazione della Rete Ecologica Regionale (RER), della quale la rete ecologica del PTCP costituisce strumento di maggiore dettaglio.

In base all'art. 11 commi 4, 5, 6 e 12 delle NTA del PTCP, la classificazione ed estensione della rete ecologica può essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali. Tali modifiche debbono essere adeguatamente motivate sotto il profilo ambientale e comunque garantire la coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica. Pertanto la valutazione di compatibilità con il PTCP delle previsioni di PGT riguarda sia gli ambiti ubicati all'interno della rete ecologica del PTCP sia gli ambiti ricompresi nelle aree urbanizzate degli strumenti urbanistici vigenti ma con caratteristiche tali da poter essere considerati, ai fini della funzionalità della rete ecologica, aree meritevoli di salvaguardia e tutela.

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, sono da considerare parte integrante della rete ecologica i seguenti ambiti del PGT:

- ***"Bosco ed attività forestali";***
- ***"Altre attività primarie agro- silvo - pastorali";***
- ***"Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico".***

Riguardo alla rete ecologica, ai sensi dell'art. 11 delle norme del PTCP, si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT come sopra indicato, rappresentando in modo opportuno la rete ecologica del PTCP.

La normativa del PGT consente la realizzazione di alcuni interventi che potenzialmente possono interessare anche gli ambiti appartenenti alla rete ecologica, in contrasto con l'art.11 delle norme del PTCP.
In particolare:

- Art. 47.6:
  consente, per le vecchie costruzioni esistenti in aree prive di ulteriori possibilità edificatorie, l'aggiunta di volumi accessori (servizi igienici, corpi scala) nel limite massimo del 20% del volume esistente.
- Art. 31 e 50:
  ammette la possibilità di realizzare nuovi parcheggi (interrati e non) pertinenziali a unità immobiliari residenziali e non, anche esternamente al lotto di appartenenza.
- Art. 51:
  permette la realizzazione di costruzioni accessorie al servizio e completamento funzionale delle costruzioni principali esistenti con superficie coperta complessiva massima pari al 15% di quella dell'edificio principale, ed un massimo del 10% dell'area libera residua del lotto.
- Art. 52:
  consente la realizzazione di piccole costruzioni per ricovero di animali e pollai per uso familiare, con Sc pari a 20 mq, nelle aree a destinazioni agricola, ove non contrastanti con le esigenze di tutela paesistica e di salvaguardia ambientale.
- Art. 73:
  ammette, per l'esecuzione di un'opera pubblica, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, autorizzando nuove costruzioni o ampliamenti, ovvero la realizzazione di parchi, giardini, parcheggi, attrezzature di interesse generale, sportive, locali tecnici, serre.

Relativamente all'art. 47.6, si ritiene necessario stabilire, oltre al limite del 20% del volume esistente, un ulteriore limite assoluto al fine di evitare la realizzazione di consistenti volumi accessori in presenza di volumi esistenti rilevanti.
Considerato che gli interventi consentiti dagli artt. 31, 50, 51, 52, possono potenzialmente interessare anche ambiti appartenenti alla rete ecologica, ponendosi, pertanto, in contrasto con l'art. 11 delle norme del PTCP, occorre integrare la normativa di piano, limitando gli interventi alle sole aree non appartenenti alla rete ecologica medesima.
Inoltre in presenza di fasce di rispetto cimiteriali che insistono su aree della rete ecologica del PTCP, occorre integrare la normativa di piano limitando gli interventi ammessi dall'art. 73, alle sole aree non appartenenti alla rete ecologica medesima.

Si evidenzia, che il PGT inserisce nel tessuto urbano consolidato un'***area in località Buggiolo***, che risulta caratterizzata dalla presenza di habitat naturali o seminaturali d'interesse ecologico, naturalistico e paesaggistico, configurabile come margine di prato-pascolo ad elevata acclività.
Per quanto sopra esposto, si ritiene necessario tutelare tale ambito, anche in funzione dei pregevoli coni visuali (paesaggio), in direzione del fondovalle.
Pertanto, ***si prescrive lo stralcio dell'area e la sua riconduzione fra gli elementi della rete ecologica del PTCP, come indicato nella cartografia allegata al presente provvedimento.***

Le risultanze delle verifiche condotte sugli ambiti di trasformazione sono contenute in un apposito paragrafo del presente provvedimento.

Gli ambiti destinati all'attività agricola

L'art. 15, comma 4, della L.R. n. 12/2005, stabilisce che "*Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti.*".
L'art. 15, comma 5, stabilisce altresì che "*Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.*".

In attuazione della sopracitata normativa Regionale, l'art. 15 delle NTA del PTCP dispone, rispettivamente ai comma 2, 3 e 4, che:

- "*Il PTCP, considerate le specifiche funzioni di carattere culturale, paesaggistico, ecologico-ambientale e produttivo, identifica gli ambiti agricoli di cui all'art. 15 della L.R. n. 12/2005, corrispondenti al sistema della rete ecologica provinciale. La Provincia, entro 90 giorni dall'approvazione del PTCP, definisce i criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola.*".
- "*Per le finalità di cui sopra gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali individuano all'interno della rete ecologica le aree a vocazione agricola ovvero quelle che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa. L'individuazione di tali aree deve essere effettuata evitando la frammentazione dei comparti agricoli e la formazione di aree residuali, mantenendo cioè unità di adeguata estensione e compattezza.*".
- "*In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005.*".

Conseguentemente la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, a prevalente destinazione agricola deve essere effettuata:

- con riferimento ai contenuti della DGR 8/8059 del 19/09/2008 "*Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nel Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (comma 4 dell'art. 15 della L.R. 12/05).*".
  In particolare la DGR Regionale stabilisce che debbano essere considerati "*ambiti agricoli strategici (...) quelle parti del territorio provinciale connotate da uno specifico e peculiare rilievo, sotto il profilo congiunto dell'attività agricole, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio. L'individuazione deve quindi avvenire sulla base dei seguenti elementi:*
  - *il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola;*
  - *l'estensione e la continuità territoriale a scala sovracomunale (...).*

  Gli ambiti agricoli ricomprendono (...) quelle parti di territorio caratterizzate dagli elementi di particolare rilievo sopra indicati.
  Per l'identificazione la caratterizzazione degli ambiti agricoli strategici risultano utili i seguenti elementi di conoscenza:
  - *la valutazione della classe agroforestale;*
  - *gli aspetti socioeconomici del settore agro-silvo-pastorale;*
  - *la valutazione della vocazione turistico-fruitiva dell'attività agricola (presenza di agriturismi);*
  - *la valutazione delle interferenze con le aree urbanizzate e le infrastrutture per la mobilità e i grandi impianti industriali ed energetici.*".

In relazione al settore agricolo, il PGT specifica che nella realtà agricola del territorio comunale non si riscontrano gli elementi caratterizzanti tali da rilevare la presenza di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, come sopra descritti.
La Provincia, esaminate le caratteristiche del territorio e le attività agricole che vi si svolgono, concorda sull'assenza di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui sopra.

L'articolo 15 delle norme del PTCP prevede che gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali debbano prevedere, nel rispetto della normativa vigente, adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.
Le norme del PGT contengono tali distanze.

Il paesaggio

L'articolo 10 del PTCP persegue l'obiettivo della tutela, della valorizzazione e del miglioramento del paesaggio attraverso:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio mediante "*indirizzi di tutela del paesaggio per la pianificazione comunale e sovracomunale*";
- il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistico-ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il PTCP costituisce inoltre elemento strategico del Piano del Paesaggio quale insieme degli atti a specifica valenza paesistica ed a tale scopo assume i seguenti contenuti:

- riconosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti od orizzonti paesistici;
- assume i suddetti valori e beni quali fattori qualificanti disciplinandone l'uso e le trasformazioni del territorio;
- dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio.

Le indicazioni contenute nel PTCP assumono anche valenza di tutela paesistica e di verifica della compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, sia sotto il profilo dell'accertamento dell'inesistenza di contrasto con gli obiettivi di tutela, sia dell'idoneità a rappresentare adeguatamente i valori paesistico-ambientali.
Il PTCP, in riferimento ai contenuti paesaggistici ed ambientali, definisce e individua su apposita cartografia:

- la rete ecologica provinciale quale strumento per la salvaguardia della biodiversità;
- il paesaggio quale strumento per la salvaguardia e la conservazione del valore intrinseco e relazionale delle emergenze paesistico-ambientali;
- le aree assoggettate al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, facendo propri i contenuti del Sistema Informativo Beni Ambientali (S.I.B.A.) della Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 34 della "Normativa" del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) i comuni nella redazione dei PGT impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. Il PGT per il quale sia stata verificata la rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume ai sensi dell'art. 6 del PTR e dell'art. 10 del PTCP la natura di *"atto a maggiore definizione"* dove per livello di definizione si intende *"la scala e l'articolazione delle rappresentazioni, la capacità di*

riconoscere gli specifici beni e valori che caratterizzano il paesaggio locale, la puntualità degli indirizzi di tutela che vi sono contenuti, la specificità delle disposizioni e delle eventuali indicazioni progettuali"(art. 6 PPR).

Il riconoscimento di un PGT quale "atto a maggiore definizione" presuppone l'espressione da parte della Provincia di una valutazione positiva circa l'effettiva capacità del PGT medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesaggistici rispetto alla disciplina paesaggistica previgente, prendendo conoscenza a tal fine di tutti gli atti di PGT.

Il PTCP non individua elementi di rilevanza paesaggistica nel territorio del comune di Val Rezzo.

Il Documento di Piano del PGT contiene:

- la Carta del Paesaggio, corredata da relazione e documentazione fotografica. Tale carta individua le rilevanze fisico-morfologiche e storico-culturali, gli elementi di criticità e di degrado, i vincoli di tutela presenti nel territorio, gli ambiti di elevata naturalità;
- la Carta della Sensibilità Paesaggistica che individua due classi di sensibilità: sensibilità alta e sensibilità molto alta.

Con riferimento alla viabilità storica e d'interesse panoramico del PTR, si evidenzia che il territorio comunale non è interessato da tracciati guida paesaggistici del PPR.

Il Documento di Piano e la normativa del Piano delle Regole richiamano la normativa del PPR.
I contenuti del PGT, riguardo al paesaggio, sono ritenuti in generale coerenti con quelli del PTCP.

Le risultanze delle verifiche relative al paesaggio condotte sugli ambiti di trasformazione sono contenute in un apposito paragrafo del presente provvedimento.

Gli alberi monumentali

Il PTCP tutela gli alberi monumentali individuati in apposito elenco e rappresentati nella carta del paesaggio. A tale riguardo l'art. 16 delle norme del PTCP vieta ogni azione, diretta o indiretta, che possa causare il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario degli alberi monumentali (fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità).
I Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, possono proporre modifiche e integrazioni agli elenchi contenuti nel PTCP.

Il PTCP non individua alberi monumentali sul territorio comunale di Val Rezzo.

Ingegneria naturalistica

L'articolo 31 delle norme di PTCP prevede che gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dettino apposite disposizioni in materia di ingegneria naturalistica, in particolare per quanto concerne gli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.

A tale riguardo, il PGT prevede le suddette disposizioni e pertanto risulta coerente con le norme del PTCP.

Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

Il PTCP (art. 18) persegue tale obiettivo mediante le seguenti disposizioni per gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali:

- delimitazione e classificazione dei beni territoriali di interesse storico-culturale, prevedendo, ove necessario, specifiche norme di tutela integrative dei vincoli di legge gravanti su tali beni;
- individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto;
- individuazione degli ambiti di interesse archeologico e archeologici e delle relative aree di rispetto compreso apposite normative delle stesse.

Il PGT individua gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e gli altri edifici tutelati di interesse storico, artistico e ambientale che comprendono chiese, oratori, abazie, santuari, cappelle votive e altri edifici di interesse storico- architettonico, tra i quali si segnalano:

- la chiesa di Santa Maria Assunta (Buggiolo);
- S. Antonio Abate (Seghebbia);
- Oratorio di San Rocco (Seghebbia);
- Sistema delle ex caserme.

Il Piano delle regole contiene il piano dei centri storici ed individua gli edifici di interesse storico-architettonico, stabilendo i criteri di intervento e le categorie di intervento nei due centri storici Buggiolo e Seghebbia.

La viabilità

Le norme del PTCP dispongono che gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali debbono:

a) riprodurre su scala adeguata le reti viarie esistenti e le proposte di nuovi tracciati, potenziamento e riqualifica, compreso le relative fasce di rispetto, degli interventi previsti dal PTCP;
b) definire la riorganizzazione della rete viaria locale e, ove interferente, garantire la tutela della sentieristica storica

Il PGT non è interessato dagli interventi previsti dal PTCP relativi a proposte di nuovi tracciati o potenziamento e riqualifica di quelli esistenti.

In relazione alle norme del Piano delle Regole, relative alle fasce di rispetto stradale, si prescrive di stabilire tassativamente che nelle parti ricadenti nelle aree della rete ecologica, non è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante, compresi servizi ed attrezzature connesse.
Eventuali previsioni, a tale riguardo, dovranno essere puntualmente individuate, al fine di consentire la valutazione di compatibilità con il PTCP della specifica previsione.

Il sistema distributivo commerciale

Il comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP provvede alla suddivisione del territorio provinciale in settori nord e sud per i quali applica distinte prescrizioni in merito alle tipologie delle strutture di vendita nonché alle superfici massime di vendita.
Tuttavia, alla luce delle disposizioni di legge in materia di liberalizzazione del mercato dei servizi e, segnatamente, delle attività commerciali, intervenute successivamente all'approvazione del PTCP della Provincia di Como, in difetto di adeguamento delle norme del PTCP alle suddette disposizioni, entro il termine previsto dall'art. 31 comma 2 ultimo periodo del D.L. 201 del 2011, non possono trovare applicazione le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP in merito alla limitazione delle superfici di vendita, in quanto non più efficaci dovendo ritenersi abrogate per incompatibilità con la normativa sopravvenuta. (Sentenza TAR Lombardia n. 2271/2013 del 10.07.2013, depositata il 10.10.2013).

Per gli aspetti relativi al sistema distributivo commerciale, si segnala che il PGT riporta nelle proprie norme, un limite della superficie di vendita (sv) errato, in relazione agli esercizi di vicinato (fino a 250 mq di sv). Il D.Lgs. 114/98 definisce, invece, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti (come nel caso in questione), un limite di 150 mq di sv.
Si chiede, pertanto, di correggere l'imprecisione.

L'Ambito ATR1 inserisce, tra le destinazioni d'uso complementari, anche le attività commerciali, escluse quelle non compatibili. La definizione di "attività commerciale non compatibile" non è tuttavia esplicitata nelle norme del PGT. Si chiede, pertanto, di completare le norme in tal senso, ed inoltre, di esplicitare le sv massime ammissibili per l'ambito di trasfromazione.

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto riguarda la componente geologica, idrogeologica e sismica, si rileva che, secondo quanto contenuto nei documenti del PGT, il Comune di Val Rezzo ha provveduto a far eseguire uno Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, a supporto del PGT, secondo quanto disposto dall'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n.12, ed in conformità ai criteri contenuti nelle linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. 8/1566 del 22.12.2005, come integrata dalle D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 e n. 9/2616 del 30.11.2011.
Lo studio, ha inoltre, comportato la verifica della compatibilità idraulica ed idrogeologica in riferimento all'adeguamento ed aggiornamento del quadro del dissesto del PAI, secondo quanto disposto dall'art. 18, comma 2, delle Norme di Attuazione del P.A.I. e dalle sopra richiamate norme regionali.

Dal confronto incrociato tra la risultante della fase propositiva, ovvero la cartografia di fattibilità geologica e le previsioni urbanistiche si osserva che i nuovi ambiti di trasformazione ricadono prevalentemente in classe di fattibilità geologica 3b, 3c, 3d.

In generale, si può affermare che la presenza delle suddette classi di fattibilità 3 e relative sottoclassi, non pregiudica trasformazioni d'uso del suolo, fatto salvo quanto stabilito nelle NTA dello Studio Geologico.
Considerato che i soprarichiamati ambiti spesso risultano confinanti con fasce di rispetto fluviali o aree in classe di fattibilità 4, si ricorda che:

- le fasce di rispetto di corsi d'acqua, alle quali viene assegnata, di legge, la classe di fattibilità 4, sono sottoposte alle disposizioni delle NTA dello SRIM che risultano sovraordinate alle NTA dello studio geologico.
- nelle aree in classe di fattibilità 4 "dovrà essere esclusa qualsiasi trasformazione d'uso del suolo se non destinata al consolidamento o alla sistemazione per la messa in sicurezza delle aree o realizzazione di opere pubbliche non altrimenti delocalizzabili" (come meglio precisato nelle NTA dello studio geologico).

Il Comune dovrà provvedere a:

- ***rettificare la legenda della Carta di Sintesi, in relazione alle variazioni apportate nelle classi di fattibilità, come evidenziato dalla nota di Regione Lombardia;***
- ***trasmettere alla Provincia di Como le integrazioni relative al cambio di classe di fattibilità, già trasmesse a Regione Lombardia;***
- ***adeguare l'autocertificazione dell'estensore dello Studio Geologico, esplicitando tale cambio di classe di fattibilità.***

Si ricorda, inoltre, che:

- le prescrizioni delle NTA del PAI e/o dello SRIM, ove più restrittive, prevalgono su quelle delle classi di fattibilità;
- gli studi previsti dalle NTA, non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.

A puro titolo collaborativo, si segnala che nella deliberazione di approvazione del PGT:

- lo Studio Geologico deve essere citato tra gli elaborati costituenti il Documento di Piano e/o Piano delle Regole e non in un punto a parte.
- deve essere richiamata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (all.15 alla d.g.r. n. 9/2616/2011 ex d.g.r. n. 8/7374/2008) ricordando che tale dichiarazione costituisce documento irrinunciabile all'approvazione del PGT.

Si specifica che ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005, lo Studio Geologico completo del territorio comunale deve far parte del Documento di Piano del PGT. Il Piano delle Regole deve inoltre contenere, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. b) della L.R. 12/2005, come definito dalla d.g.r. n. 9/2616/2011, le cartografie di sintesi, dei vincoli, del quadro del dissesto P.A.I. e della fattibilità geologica, nonché le relative prescrizioni.

2. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nel PGT

Ambito ATE-1

Rispetto alla previsione di trasformazione individuata nella proposta di PGT sottoposta a VAS, il PGT adottato riduce l'estensione verso monte dell'ambito in questione (da oltre 1300 mq a circa 1000 mq), non recependo i contenuti del parere provinciale espresso nell'ambito della procedura di VAS, che chiedeva lo stralcio integrale della previsione e la riconduzione dell'area corrispondente

ad elemento della Rete Ecologica del PTCP, in quanto non compatibile con l'assetto ecologico e paesaggistico dei luoghi.

Il soprarichiamato parere provinciale VAS evidenzia quanto segue:
"La previsione, a carattere residenziale tramite Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, interessa un ampio comparto (oltre 1.300 mq) ubicato in adiacenza, verso monte, alla "Strada Alta" che conduce alla frazione Seghebbia. Sul piano strutturale l'area è connotata da praterie secondarie (pascoli a nardo) dell'orizzonte montano, con roccia affiorante e sporadica presenza di isolati individui arborei. Sul piano funzionale il contesto in esame si inquadra entro Ambiti di Massima Naturalità (MNA) della Rete Ecologica provinciale e si posiziona entro l'ampio varco ecologico locale interposto tra i nuclei rurali di Nandress e Seghebbia. A dette criticità, di ordine ecologico si assommano problematiche di natura paesaggistica, stante il fatto che l'ambito proposto è ubicato lungo un pendio ben visibile dal lato opposto della valle e posto in prossimità dello skyline. Inoltre la previsione appare urbanisticamente disgiunta dalla frazione Seghebbia, ponendosi in contrasto con le direttive provinciali e regionali (PTR e LR.12/0) di mantenere forme urbane compatte. Per le motivazioni anzidette si chiede lo stralcio della previsione in oggetto, in quanto non compatibile con l'assetto ecologico e paesaggistico dei luoghi, e la riconduzione dell'area corrispondente ad elemento della Rete Ecologica del PTCP."

Le modifiche apportate all'ambito ATE-1 in fase di adozione del PGT, non superano le criticità di natura ecologica, paesaggistica ed urbanistica evidenziate dalla Provincia nel parere VAS del 10.02.2015, pertanto, ***si prescrive di stralciare la previsione e di ricondurre l'area corrispondente ad elemento della Rete Ecologica del PTCP.***

Ambito ATE-2

Rispetto alla previsione di trasformazione individuata nella proposta di PGT sottoposta a VAS, il PGT adottato riduce l'estensione verso monte dell'ambito in questione (da oltre 2000 mq a circa 1000 mq).
Il parere provinciale espresso nell'ambito della procedura di VAS evidenziava la necessità di ridefinire la previsione in oggetto riducendo la superficie complessiva dell'ambito, a salvaguardia del cono visuale percepibile da Nandress, comprensivo del crinale fortemente connotativo del luogo, riconducendo la porzione stralciata ad elemento della Rete Ecologica del PTCP.

In particolare, il parere provinciale VAS evidenziava quanto segue:
"Si tratta di una previsione a carattere residenziale, tramite Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, che coinvolge anch'essa un ampio comparto (oltre 2.000 mq) ubicato tra gli agglomerati di Nandress e Verec in adiacenza, verso monte, alla strada esistente. Sul piano strutturale l'area è connotata da praterie secondarie dell'orizzonte montano, a monte delle quali si sviluppano formazione boscate di neocolonizzazione degli antichi pascoli. Sul piano funzionale il contesto in esame si inquadra entro Ambiti di Massima Naturalità (MNA) della Rete Ecologica provinciale ma presenta minore funzionalità del precedente ai fini delle connessioni ecologiche locali, a causa della vicina presenza di insediamenti antropici. Lo scenario paesaggistico si presenta abbastanza delicato, essendo l'ambito collocato lungo un crinale, di presumibile genesi morenica, fortemente connotativo del luogo. Per le motivazioni anzidette si chiede di ridefinire la previsione in oggetto riducendo la superficie complessiva dell'ambito, a salvaguardia del cono visuale percepibile da Nandress comprensivo del crinale sopra descritto, e riconducendo la porzione stralciata ad elemento della Rete Ecologica del PTCP."

Le modifiche all'ambito ATE-2 apportate in fase di adozione del PGT, superano parte delle criticità di natura paesaggistica evidenziate dalla Provincia nel parere VAS del 10.02.2015, tuttavia, ***si prescrive di salvaguardare il crinale sopra descritto, fortemente connotativo del luogo ed il cono visuale percepibile da Nandress, concentrando gli interventi di trasformazione nella porzione nord-ovest del comparto (indicativamente, fino all'accesso che conduce agli edifici a valle della strada).***

Ambito ATR-1

L'ambito di trasformazione è interessato dalla presenza della ex Caserma Dobrej, edificio caratterizzato da un elevato stato di degrado fisico, di notevoli dimensioni rispetto a quelle tipiche dell'architettura locale.
La proposta di PGT prevede interventi di ristrutturazione dell'immobile che comprendono anche la demolizione e la ricostruzione, finalizzati all'insediamento di attività turistico-ricettive.
L'edificio fa parte dell'immagine consolidata del paesaggio locale ed è caratterizzata da un notevole valore storico-architettonico e simbolico.

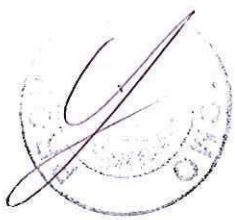
Come già evidenziato nel parere provinciale espresso nell'ambito della procedura di VAS, ***si prescrive di integrare le norme del PGT relative all'ambito di trasformazione con puntuali indicazioni tecniche relative alle modalità di intervento, in coerenza sia con le direttive generali di tutela dettate dal PTCP per la pianificazione comunale (art.10, comma 11) sia con le norme di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico (art.18) del PTCP, aventi carattere prescrittivo.***

3. Il Sistema Informativo Territoriale (SIT)

La LR 12/2005 e s.m.i. prevede la realizzazione di un SIT integrato in cui vengono conferite le informazioni e le elaborazioni degli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello, finalizzate a disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale.
La pubblicazione (e quindi l'efficacia) dei PGT approvati dai Comuni è subordinata alla trasmissione in forma digitale, alla Regione ed alla Provincia degli atti del PGT. L'art. 13 della medesima Legge Regionale stabilisce infatti che "*Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti del PGT in forma digitale*".

A tale scopo la Provincia mette a disposizione dei Comuni i livelli informativi in proprio possesso mediante alcuni passaggi di seguito descritti:

- trasmissione al Comune dei livelli informativi riguardanti gli "Ambiti delle aree urbanizzate della rete ecologica" ed i "Limiti amministrativi dei Comuni".
- elaborazione del Comune dei dati alla scala locale, evidenziando eventuali modifiche necessarie e restituendo alla Provincia le elaborazioni eventualmente modificate.
- verifica Provinciale e rielaborazione di tutti i livelli informativi restituiti ed invio ai Comuni di tutti i dati disponibili per il territorio in oggetto.



Richiamato il "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione", approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 2 agosto 2006, ai fini dell'aggiornamento del SIT, ed in particolare della rete ecologica del PTCP, rispetto alle nuove previsioni contenute nel PGT, ***è di fondamentale importanza che il Comune concluda i passaggi sopradescritti e trasmetta alla Provincia gli strati informativi debitamente compilati.***

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:

A) attesta ai sensi della normativa vigente che il PGT del Comune di Val Rezzo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 06 marzo 2015 è compatibile con il PTCP, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:

1. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP

1.1 La rete ecologica

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, sono da considerare parte integrante della rete ecologica i seguenti ambiti del PGT:

- "Bosco ed attività forestali";
- "Altre attività primarie agro- silvo - pastorali";
- "Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico".

Riguardo alla rete ecologica, ai sensi dell'art. 11 delle norme del PTCP, si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT come sopra indicato, rappresentando in modo opportuno la rete ecologica del PTCP.

Relativamente all'art. 47.6, si ritiene necessario stabilire nelle norme del PGT, oltre al limite del 20% del volume esistente, un ulteriore limite assoluto al fine di evitare la realizzazione di consistenti volumi accessori in presenza di volumi esistenti rilevanti.
Per quanto contenuto nella parte di premessa del presente provvedimento, poiché gli interventi consentiti dagli artt. 31, 50, 51, 52, possono potenzialmente interessare anche ambiti appartenenti alla rete ecologica, ponendosi, pertanto, in contrasto con l'art. 11 delle norme del PTCP, si prescrive di integrare la normativa del PGT, limitando gli interventi alle sole aree non appartenenti alla rete ecologica medesima.
Inoltre, in presenza di fasce di rispetto cimiteriali che insistono su aree della rete ecologica del PTCP, si prescrive di integrare la normativa di piano, limitando gli interventi ammessi dall'art. 73, alle sole aree non appartenenti alla rete ecologica medesima.

Relativamente all'Area in località Buggiolo, come individuata nella cartografia allegata al presente provvedimento, inserita dal PGT nel tessuto urbano consolidato, per i motivi espressi nella parte di premessa del presente provvedimento, si prescrive lo stralcio dell'area e la sua riconduzione fra gli

elementi della rete ecologica del PTCP, come indicato nella cartografia allegata al presente provvedimento.

1.2 La viabilità

In relazione alle norme del Piano delle Regole, relative alle fasce di rispetto stradale, si prescrive di stabilire tassativamente che nelle parti ricadenti nelle aree della rete ecologica, non è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante, compresi servizi ed attrezzature connesse.
Eventuali previsioni, a tale riguardo, dovranno essere puntualmente individuate, al fine di consentire la valutazione di compatibilità con il PTCP della specifica previsione.

1.3 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Comune dovrà provvedere a:

- rettificare la legenda della Carta di Sintesi, in relazione alle variazioni apportate nelle classi di fattibilità, come evidenziato dalla nota di Regione Lombardia;
- trasmettere alla Provincia di Como le integrazioni relative al cambio di classe di fattibilità, già trasmesse a Regione Lombardia;
- adeguare l'autocertificazione dell'estensore dello Studio Geologico, esplicitando tale cambio di classe di fattibilità.

2. *La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nel PGT*

2.1 Ambito ATE-1

Per le motivazioni espresse nella parte di premessa del presente provvedimento, si prescrive di stralciare la previsione e di ricondurre l'area corrispondente ad elemento della Rete Ecologica del PTCP.

2.2 Ambito ATE-2

Per le motivazioni espresse nella parte di premessa del presente provvedimento, si prescrive di salvaguardare il crinale nella parte est, fortemente connotativo del luogo, ed il cono visuale percepibile da Nandress, concentrando gli interventi di trasformazione nella porzione nord-ovest del comparto (indicativamente, fino all'accesso che conduce agli edifici a valle della strada).

2.3 Ambito ATR-1

Considerato il notevole valore storico-architettonico e simbolico dell'edificio della ex Caserma Dobrej, si prescrive di integrare le norme del PGT relative all'ambito di trasformazione con puntuali indicazioni tecniche relative alle modalità di intervento, in coerenza sia con le direttive generali di tutela dettate dal PTCP per la pianificazione comunale (art.10, comma 11) sia con le norme di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico (art.18) del PTCP, aventi carattere prescrittivo.

3. Il Sistema informativo Territoriale (SIT)

Richiamato il "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione", approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 2 agosto 2006, ai fini dell'aggiornamento del SIT, ed in particolare della rete ecologica del PTCP, rispetto alle nuove previsioni contenute nel PGT, è di fondamentale importanza che il Comune concluda i passaggi sopradescritti e trasmetta alla Provincia gli strati informativi debitamente compilati.

B) Formula le seguenti segnalazioni che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento:

1. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP

1.1 Il sistema distributivo commerciale

- Per gli aspetti relativi al sistema distributivo commerciale, si segnala che il PGT riporta nelle proprie norme, un limite della superficie di vendita (sv) errato, in relazione agli esercizi di vicinato (fino a 250 mq di sv). Il D.Lgs. 114/98 definisce, invece, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti (come nel caso in questione), un limite di 150 mq di sv. Si chiede, pertanto, di correggere l'imprecisione.
- L'Ambito ATR1 inserisce, tra le destinazioni d'uso complementari, anche le attività commerciali, escluse quelle non compatibili. La definizione di "attività commerciale non compatibile" non è tuttavia esplicitata nelle norme del PGT. Si chiede, pertanto, di completare le norme in tal senso, ed inoltre, di esplicitare le sv massime ammissibili per l'ambito di trasfromazione.

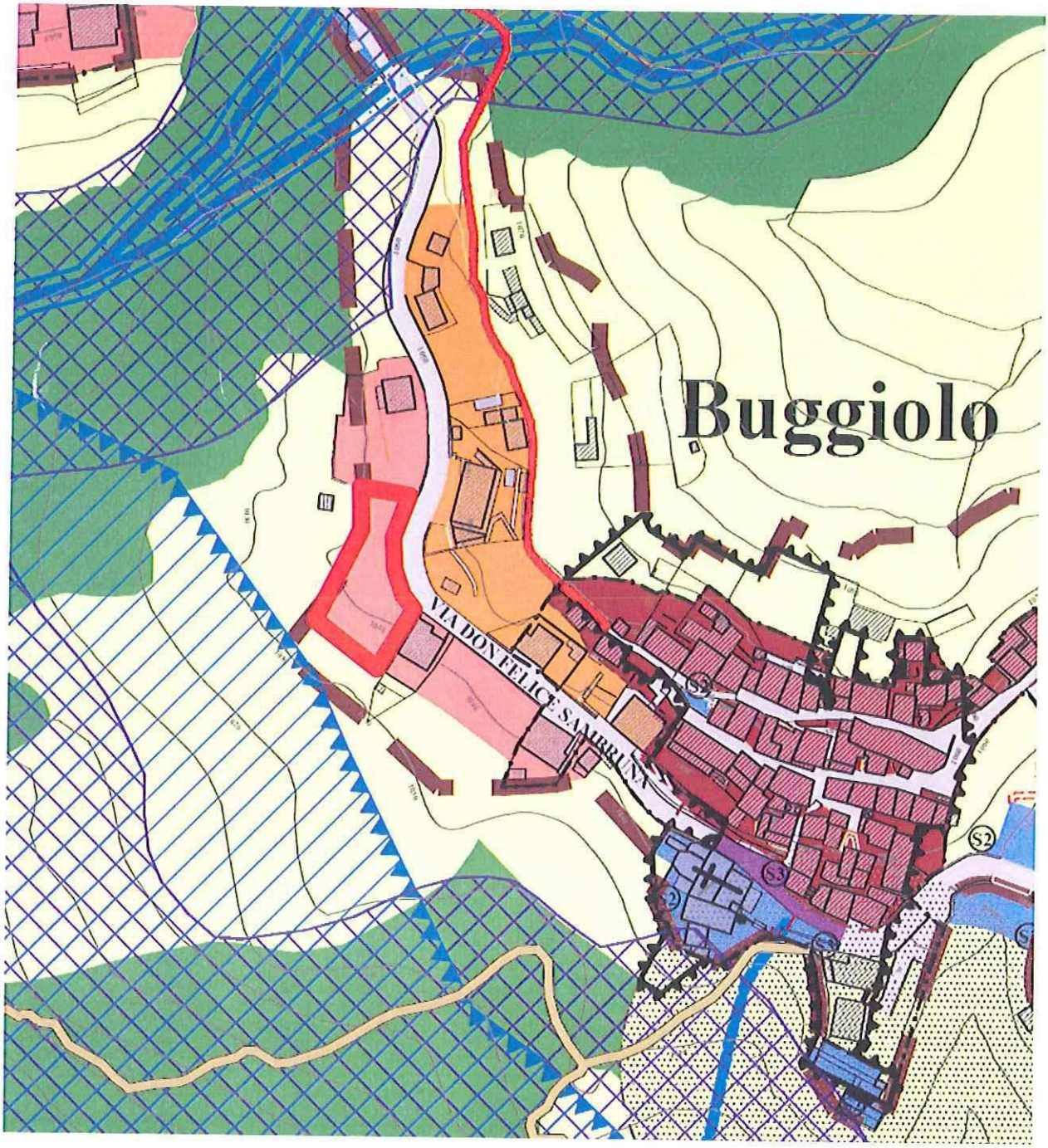
Si evidenzia che il mancato adeguamento alle prescrizioni provinciali sopra riportate, con le conseguenti modificazioni agli atti di PGT, comporta, ai sensi dell'art. 13, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'inefficacia degli atti assunti.

Il presente provvedimento viene trasmesso al Comune per gli ulteriori adempimenti di competenza, segnalando che in sede di approvazione definitiva del PGT, il Comune non dovrà accogliere le osservazioni in contrasto con il presente provvedimento e con i contenuti e le norme del PTCP.

Gli atti relativi all'approvazione definitiva del PGT dovranno essere trasmessi alla Provincia unitamente alla documentazione modificata rispetto a quella adottata.

IL DIRIGENTE
(dott. Luigi Burti)

Responsabile del procedimento:
Arch. Antonio Talarico



Area da ricondurre fra gli elementi della rete ecologica del PTCP

ALLEGATO AL DECRETO 01/2015 DI APPROVAZIONE DEL PGT

COMUNE DI VAL REZZO
- Provincia di Como -

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

GIUGNO 2015

ALLEGATO
C

PARERI DI A.S.L. ED A.R.P.A.: DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI

Commissario ad acta ....

Segretario comunale ....

Progettista

PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
ARCH. PAOLO GENOVESE 918 ORDINE DI COMO ARCHITETTI

studio di progettazione architettonica urbana
PAOLO GENOVESE ARCHITETTO .....

Porlezza –CO– Lungolago Matteotti 21/b – tel. 0344/61351

INDICE

1. LE OSSERVAZIONI A.S.L. 3
2. LE DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI A.S.L. 3
3. LE OSSERVAZIONI A.R.P.A. 4
4. LE DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI A.R.P.A. 4
ALLEGATO1 : IL PARERE A.S.L. 9
ALLEGATO2 : IL PARERE A.R.P.A. 10

1. LE OSSERVAZIONI A.S.L.

In data 23.03.2015 -prot. 320 gli atti del P.G.T. adottato sono stati trasmessi all'A.S.L. di Como ai fini dell'espressione del proprio parere e delle possibili osservazioni per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria.

Lo stesso parere non risulta pervenuto, né entro i termini di 60 giorni decorrenti dall'avviso di deposito-pubblicazione del Piano adottato, ovvero entro gli stessi termini fissati per la presentazione delle osservazioni da parte dei privati cittadini e di chiunque avesse interesse, nè successivamente.

2. LE DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI A.S.L.

E' il caso di far rilevare che la stessa Azienda, malgrado fosse stata invitata, non ha presenziato alle Conferenze di valutazione V.A.S., nè tantomeno ha fatto pervenire i propri pareri in merito.

3. LE OSSERVAZIONI A.R.P.A.

In data 25 maggio 2015, prot. n. 576, l'A.R.P.A. del Dipartimento di Como **con Nota n. 2015.4.43.41, ha fatto pervenire il proprio parere** (ai sensi dell'art. 13, comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i.), **ribadendo in generale quanto già espresso** sulla Proposta di Piano e di Rapporto Ambientale, **sotto forma di osservazioni nell'ambito della procedura di V.A.S.,** ovvero considerazioni e suggerimenti per meglio definire alcune criticità ambientali relative in particolare a:

1) **Ambiti di trasformazione, ambiti di riqualificazione e dimensionamento del Piano;**
2) **Reti fognarie e depurazione;**
3) **Bilancio idrico;**
4) **Inquinamento acustico;**
5) **Rifiuti.**

4. LE DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI A.R.P.A.

Si precisa innanzitutto che **l'apparato vincolistico urbanistico-ambientale è indicato nella Tav. n. DdP 13** (i vincoli interessanti il territorio comunale, che sono di diversa natura e spesso si sovrappongono, sono altresì tutti evidenziati nelle Tavole grafiche prescrittive del Piano delle Regole).

1) Ambiti di trasformazione, ambiti di riqualificazione e dimensionamento del Piano;

Come già evidenziato in sede di V.A.S., **nel Parere Motivato propedeutico all'adozione**, ed a maggior ragione a seguito del ridimensionamento derivante dal recepimento degli stralci prescritti dalla Provincia, in particolare per l'ambito A.T.E. -1 di Seghebbia (vedasi Allegato B), e dall'accoglimento di alcune osservazioni di privati (vedasi Allegato D), si può ribadire che **più che ad un sovradimensionamento del Piano, a fronte di una decrescita della popolazione, siamo in presenza di oggettive potenzialità insediative derivanti dal completamento e dal recupero del cospicuo patrimonio edilizio esistente**, in particolare nei Centri storici-nuclei di antica formazione, ovvero dal numero di seconde case presenti, che prescindono dalle (minime) ipotesi espansive del P.G.T., che prevede complessivamente 266 abitanti/utenti teorici (oltre alla popolazione

fluttuante/gravitante, pari a 61 unità), con una riduzione del 35% rispetto agli 411 abitanti teorici del P.R.U.G. pre-vigente.

AMBITI ESISTENTI CONSOLIDATI				
	BUGGIOLO	SEGHEBBIA	NANDRESS	TOTALE
Residenziale				
Nucleo di Antica Formazione	4.733	5.053	0	9.786
Residenziale di completamento intensivo	2.398	2.006	0	4.404
Residenziale di completamento estensivo	11.925	2.746	5.957	20.628
Totale	19.056	9.805	5.957	34.818
Aree a servizi esistenti	3.773	1.749	76	5.598

Patrimonio edilizio esistente	Abitazioni					
(fonte ISTAT - Uffici Comunali)	abitazioni occupate da residenti	residenti al 31.12.2013	n. occupanti per abitazioni	abitazioni non occupate (seconde case)	di cui seconde case non residenti	totale abitazioni
	72	178	2,47	148	71	220

PREVISIONI DI PIANO				
	BUGGIOLO	SEGHEBBIA	NANDRESS	TOTALE
Aree libere intercluse e/o di completamento intensivo	860	0	0	860
Aree libere intercluse e/o di completamento estensivo	3.238	1.825	680	5.743
Aree destinate a servizi	1.894	860	0	2.754
Ambiti di espansione di trasformazione residenziale	0	0	995	995
TOTALE	5.992	2.685	1.675	10.352

CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA			
POPOLAZIONE ATTUALE			
Popolazione residente al 31.12.2013		178	abitanti
Popolazione gravitante		2	utenti
Popolazione fluttuante (strutture turistiche)		16	utenti
Popolazione fluttuante (seconde case)		43	utenti
TOTALE ABITANTI / UTENTI ATTUALI	(A)	239	abitanti / utenti
POPOLAZIONE DA INSEDIARE			
Aree libere intercluse e di completamento intensivo		9	abitanti / utenti
Aree libere intercluse e di completamento estensivo		38	abitanti / utenti
Aree a servizi previsti (diritti edificatori)		5	abitanti / utenti
Recupero patrimonio edilizio esistente		23	abitanti / utenti
Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale		5	abitanti / utenti

Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione turistico-ricettiva		8	abitanti / utenti
TOTALE ABITANTI / UTENTI PREVISTI	(B)	88	abitanti / utenti
TOTALE ABITANTI / UTENTI COMPLESSIVI DI PIANO	(A+B)	327	abitanti/utenti

POPOLAZIONE ATTUALE	
gravitante	2
fluttuante (strutture turistiche)	
Ex Colonia	
66 * 90/365	16
fluttuante (seconde case)	
71 * 2,47 * 90/365	43
POPOLAZIONE DA INSEDIARE	
§ aree libere intercluse e di completamento intensivo:	
[(860 mq x 1.50mc/mq) / 150 mc/ab] =	9
§ aree libere intercluse e di completamento estensivo:	
[(5.743 mq x 1.00mc/mq) / 150 mc/ab] =	38
§ aree destinate a servizi previsti:	
[(2.754 mq x 0.25mc/mq) / 150 mc/ab] =	5
§ recupero del patrimonio edilizio esistente:	
[(148-71) x 2,47] /2 x 90/365=	23
§ ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale	
[(995 mq x 0.75mc/mq) / 150 mc/ab] =	5
§ ambiti di trasformazione di espansione a destinazione turistico-ricettiva	
A.T.R. 1 1.800 x 2.70/100 x 90/365=	12
A.T.R. 2 1.866 x 2.70/100 x 90/365 -16 =	-4
12 – 4 =	8

ESTRATTO DELLA RELAZIONE DEL P.G.T. ADOTTATO CON IL QUADRO AGGIORNATO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

2) Reti fognarie e depurazione

Come già evidenziato nel suddetto Parere Motivato, in data 25.10.2012 -prot. 1036, è stata inoltrata alla provincia di Como, apposita *Richiesta di autorizzazione allo scarico degli impianti di depurazione,* costituiti da due Fosse tipo Imhoff, dimensionati rispettivamente per 200 A.E. (Buggiolo) e 100 A.E. (Seghebbia), che saranno tra l'altro oggetto di adeguamento nel rispetto dell'Art. 124 del D.lgs 152/2006 e s.m.i..

A fronte quindi della capacità insediativa, il Piano risulta sicuramente sostenibile rispetto alle problematiche relative alla depurazione delle acque reflue e si può quindi dire che i sistemi di trattamento delle frazioni, siano idonei tanto per il carico di abitanti equivalenti attuale quanto per quello previsto, considerato anche il progressivo potenziamento-adeguamento della rete (attualmente per lo più di tipo misto) ed in particolare gli specifici interventi necessariamente legati agli ambiti di trasformazione A.T.E. 2, A.T.R. 1 e A.T.R. 2.

3) Bilancio idrico

L'acquedotto comunale è stato ed è attualmente oggetto di adeguamento e potenziamento sia a carico delle opere di presa, sia dei bacini di accumulo, oltre che della rete di adduzione vera e propria, per cui **il bilancio idrico complessivo è sufficientemente verificato** con riferimento agli artt. 145 e 146 del D.lgs 152/2006 e s.m.i.

Non sussistono quindi particolari problematiche legate alla disponibilità attuale e futura di acqua potabile destinata al consumo umano, fermo restando la necessità di una complessiva ottimizzazione della rete acquedottistica, come esplicitato negli obbiettivi del Piano.

4) Inquinamento acustico

La coerenza tra il Piano di zonizzazione acustica ed il P.G.T. è garantita, anche se l'approvazione non sarà presumibilmente contestuale.

5) Rifiuti

Il numero delle piazzole rifiuti e per gli ingombranti è sufficiente e ben distribuito sul territorio comunale.

Obiettivo primario nella fase attuativa del Piano, sarà l'ottimizzazione gestionale attraverso la completa differenziazione della raccolta, con riferimento al Piano di gestione rifiuti della Provincia di Como.

Le determinazioni proposte in relazione al Parere A.R.P.A. non comportano quindi modificazioni né degli elaborati grafici, né degli elaborati testuali del P.G.T. adottato.

ALLEGATO1 : IL PARERE A.S.L.

NON PERVENUTO

ALLEGATO2 : IL PARERE A.R.P.A.

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONI P.G.T. COMUNE DI VAL REZZO A SEGUITO DI ADOZIONE - ART. 13 L.R. 12/05
Mittente: "Per conto di: dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it" <posta-certificata@telecompost.it>
Data: 25/05/2015 09:31
A: comune.valrezzo@pec.regione.lombardia.it

Messaggio di posta certificata
Il giorno 25/05/2015 alle ore 09:31:31 (+0200) il messaggio
"OSSERVAZIONI P.G.T. COMUNE DI VAL REZZO A SEGUITO DI ADOZIONE - ART. 13 L.R. 12/05" è stato inviato da "dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it"
indirizzato a:
comune.valrezzo@pec.regione.lombardia.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: A801326E-6D0F-3B5D-EBC4-951E17771CCF@telecompost.it

postacert.eml

Oggetto: OSSERVAZIONI P.G.T. COMUNE DI VAL REZZO A SEGUITO DI ADOZIONE - ART. 13 L.R. 12/05
Mittente: dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it
Data: 25/05/2015 09:31
A: comune.valrezzo@pec.regione.lombardia.it

AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

COMUNE DI VAL REZZO
25 MAG. 2015
PROT. N. 570
Cat. 10 Cl. 9

Nostri riferimenti interni:
Protocollo numero arpa_mi.2015.0073318 del 25/05/2015 09:30
Firmato digitalmente da ELISA NAVA

Elenco allegati:
Comunicazione Elettronica Firmata.pdf.p7m

I documenti allegati alla presente e-mail con estensione .p7m (formato PKCS#7)
sono firmati digitalmente in conformità al DPCM 13/01/2004 e Delib. CNIPA 4/2005.
Per visualizzare, stampare, esportarne il contenuto e per verificarne la firma
è necessario disporre di uno specifico software.
Un elenco dei software di verifica disponibili gratuitamente per uso personale
è presente al seguente indirizzo:
http://www.agid.gov.it/identita-digitali/firme-elettroniche/software-verifica

---

Segnatura.xml

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-1"?>
<!DOCTYPE Segnatura SYSTEM "Segnatura.dtd">

<Segnatura>
<Intestazione>
<Identificatore>
<CodiceAmministrazione>arpa_mi</CodiceAmministrazione>
<CodiceAOO>arpa_mi</CodiceAOO>
<NumeroRegistrazione>73318</NumeroRegistrazione>
```

ARPA LOMBARDIA
Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Dipartimento di Como e Varese
Direzione

COMUNE DI VAL REZZO
25 MAG. 2015
PROT. N. 576
Cat. 10 Cl. 9 Fasc.

Class. 6.3

Fascicolo 2015.4.43.41

Spettabile

Comune di Val Rezzo
Via Provinciale, 4
22010 VAL REZZO (CO)
Email: comune.valrezzo@pec.regione.lombardia.it

e, p.c.

PROVINCIA DI COMO UFFICIO TERRITORIO
VIA BORGO VICO 148
22100 COMO (CO)
Email: territorio@pec.provincia.como.it

PROVINCIA DI COMO - UFFICIO ACQUE
22100 COMO (CO)
Email: ecologia.acqua@pec.provincia.como.it

UFFICIO D'AMBITO DI COMO
VIA BORGOVICO 148
22100 COMO (CO)
Email: AATO@PEC.PROVINCIA.COMO.IT

Oggetto : Osservazioni P.G.T. comune di Val Rezzo a seguito di adozione - art. 13 L.R. 12/05

In riferimento alla Vs. nota, prot. ARPA n. 49105 del 09.04.2015 (Vs. prot. n. 321 del 23.03.2015), di comunicazione di adozione del P.G.T. e trasmissione degli atti del P.G.T. adottato:

- visti il Documento di Piano ed il Rapporto Ambientale (datati febbraio 2015) pervenuti su supporto informatico (CD fornito in allegato alla nota di trasmissione citata);
- viste le ns. precedenti osservazioni inviate con nota prot. ARPA n. 19713 del 13/02/2015, in occasione della seconda conferenza di VAS, nella quale venivano evidenziate criticità nel documento di piano presentato;
- visto il verbale della seconda conferenza di VAS del 21/02/2015, riportante le controdeduzioni alle osservazioni presentate da ARPA con nota prot. ARPA n. 19713 del 13/02/2015

- visto il Parere Motivato, pubblicato sul sito SIVAS della Regione Lombardia, il quale decreta il parere positivo circa la compatibilità ambientale "della proposta di Piano (P.G.T.), con le modificazioni, integrazioni, aggiornamenti ed adeguamenti apportati agli Atti di P.G.T., derivanti dalle criticità evidenziate nei pareri acquisiti e/o a seguito di quanto emerso in sede di Conferenza finale, ed a condizione che si ottemperi in generale alle prescrizioni del Rapporto Ambientale";

si esprimono le seguenti osservazioni utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ambiti di trasformazione

- n.2 residenziali (ATE1, ATE2)

Ambiti di riqualificazione

- n.2 turistico-ricettivi (ATR1, ATR2)

Sulla base di quanto riportato a pag.239 del documento di Piano, aggiornato a febbraio 2015, il numero di abitanti sul territorio di Val Rezzo alla data del 31.12.2013 risulta essere pari a 239, di cui 61 fluttuanti (strutture turistiche e seconde case).
A P.G.T. attuato, la popolazione sarà di circa 341 abitanti, con un incremento di 102 nuovi abitanti (pari al 42.7%), di cui 19 (pari al 7.9%) derivanti dai nuovi Ambiti di trasformazione.

Nel Parere motivato viene controdedotto che: "*Il Piano è solo apparentemente sovradimensionato, perché la capacità insediativa prevista, più che ad ipotesi espansive, a fronte di una mancanza di crescita della popolazione, è determinata da oggettive potenzialità derivanti perlopiù dal completamento e dal recupero del cospicuo patrimonio edilizio esistente, in particolare della ex Caserma Dobrej e della ex Colonia La Ginestra. Rispetto al P.R.G. vigente, si passa da 411 abitanti a 296 abitanti/utenti teorici della Proposta di P.G.T. (oltre alla popolazione gravitante e fluttuante pari a 61 unità), con una parallela riduzione dell'Indice di Consumo di Suolo rispetto all'intero territorio comunale (che passa da 1.417% a 0.73%), nel pieno rispetto del Limite Ammissibile per le Espansioni, fissato dal P.T.C.P.*".
Considerato che come riportato a pag.47 del Rapporto Ambientale (aggiornato a febbraio 2015), a partire dal 1941 si è registrato un costante calo demografico della popolazione residente, pari a al 43%, anche alla luce della L.r. n.31 del 28 novembre 2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*", si ribadisce la necessità che l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS effettui un'attenta verifica sul dimensionamento del P.G.T. rispetto all'evoluzione demografica e all'esigenza di nuovi ambiti di trasformazione (ATE1 e ATE2), al fine di contenere lo sprawl urbano ed il consumo di suolo, in modo da calibrare quest'ultimo ai reali fabbisogni della comunità.

Nella Documento di Piano del P.G.T. adottato non è presente una Tavola dei vincoli.
Sarà importante redigere, in allegato al Documento di Piano, una Tavola che rappresenti, con adeguata risoluzione, tutti i vincoli ambientali e urbanistici presenti sul territorio comunale.
Le schede descrittive degli Ambiti di trasformazione, riportate nel Documento di Piano e nel Rapporto Ambientale adottati, non sono state integrate come richiesto nelle osservazioni inviate con nota prot. ARPA n. 19713 del 13/02/2015.

Dalla lettura del Parere Motivato e del verbale della seconda conferenza di VAS del 21/02/2015 si evince che sono state controdedotte le osservazioni trasmesse con nota prot. ARPA n. n. 19713 del 13/02/2015.
Tuttavia dal confronto delle relazioni del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale datati settembre-dicembre 2014 con le relazioni del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale datati febbraio 2015, messe a disposizione per la fase di adozione, non risulta che siano state accolte le osservazioni della scrivente Agenzia di cui alla nota sopracitata, che sono state invece parzialmente recepite nelle Norme tecniche di attuazione del P.G.T., al Titolo VIII – Vincoli, Aree ed Ambiti di rispetto e tutela.

Per quanto sopra riportato, si richiamano le osservazioni ARPA di cui alla nota suddetta, specificando in particolare quanto segue.

Reti fognarie e depurazione
Nelle controdeduzioni riguardo reti fognarie e depurazione viene indicato quanto segue: "*Per quanto riguarda la necessità delle Autorizzazioni allo scarico degli impianti di depurazione esistenti (Fosse tipo Imhoff di Buggiolo e Seghebbia, con potenzialità rispettivamente di 200 A/E e 100 A/E e recapito finale nel Rezzo), si fa presente che apposita istanza è stata inoltrata alla Provincia di Como in data 25.10.2012 prot. 1036, come tra l'altro riportato nel parere provinciale.*
Rientra tra gli obiettivi di sviluppo del Piano, compatibilmente alle risorse disponibili, l'implementazione della rete fognaria e la progressiva separazione delle acque piovane dalle acque reflue sulle reti esistenti e sulle nuove previste, adottando al contempo nelle N.T.A. criteri finalizzati a ridurre le portate delle acque meteoriche, prevedendone il riutilizzo a scopi non potabili all'interno delle proprietà."

Per quanto sopra indicato, si ricorda nuovamente che **senza autorizzazione provinciale allo scarico delle acque reflue, la proposta di P.G.T. del Comune di Val Rezzo non è sostenibile in quanto potrebbe avere impatti significativi sull'ambiente e risultare in contrasto con i principi di sostenibilità di cui alla L.R.12/05.**
Pertanto l'Autorità procedente d'intesa con l'Autorità competente per la VAS dovrà intraprendere le opportune azioni ai fini del rispetto dell'art.124 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, prima dell'approvazione del P.G.T..
Alla Provincia – Ufficio Acque che legge p.c. si segnala quanto sopra per gli aspetti di competenza.

Bilancio idrico
Nelle controdeduzioni riguardo al bilancio idrico viene indicato quanto segue: "*Considerazioni e conclusioni analoghe riguardano l'approvvigionamento e l'equilibrio del bilancio idrico per il consumo di acqua potabile, imperniato su 6 sorgenti ed una rete di adduzione e distribuzione che necessita però di una generale ristrutturazione ed implementazione, sulla base delle autorizzazioni provinciali*".

Per quanto sopra indicato, si ricorda nuovamente che sarà necessario verificare l'equilibrio del bilancio idrico (vedi art. 145 e 146 del D.lgs. 152/06), che dovrà tenere conto del numero di abitanti residenti e fluttuanti secondo le previsioni di piano e tenere conto dei quantitativi autorizzati relativamente alle derivazioni; sarà inoltre necessario acquisire comunque il parere favorevole dell'Ente competente, per il maggior consumo di acqua potabile, preventivamente e per l'intera proposta di Piano, in quanto elemento determinante per valutare la sostenibilità del P.G.T., prima dell'approvazione dello stesso.

ARPA LOMBARDIA
Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Dipartimento di Como e Varese

Inquinamento acustico

Nelle controdeduzioni riguardo all'inquinamento acustico viene indicato quanto segue: "*Le previsioni del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, sono compatibili con il Piano di Classificazione acustica del territorio comunale.*"

Il Rapporto Ambientale (febbraio 2015) specifica a pag. 71 che il Piano di Zonizzazione Acustica adottato dal Comune di Val Rezzo, ai sensi della L.r. 13/2001, con delibera n.19 del 30 dicembre 2012 è tutt'ora in fase di definitiva approvazione.
Considerato quanto sopra, si ricorda nuovamente che sarà utile che il Comune proceda ad approvare il Piano di Zonizzazione Acustica parallelamente alla redazione del P.G.T., al fine di ottenere la coerenza tra i due piani.

Rifiuti

Nelle controdeduzioni riguardo agli aspetti sui rifiuti viene indicato quanto segue: "*In sede di progettazione esecutiva saranno ulteriormente verificati e prescritti nei documenti convenzionali, tutti gli aspetti legati alle urbanizzazioni primarie presenti e previste con riferimento in particolare...allo smaltimento dei rifiuti*".

Per quanto sopra indicato, si ribadisce che sarà opportuno, prima dell'approvazione del P.G.T., approfondire tale componente le previsioni di produzione e di raccolta differenziata per tutti gli ambiti, al fine di verificare la tipologia e la tendenza alla produzione di rifiuti nel tempo.
In merito alla raccolta differenziata si ricordano inoltre gli obiettivi del Piano di gestione rifiuti della Provincia di Como, adottato dal Commissario ad acta il 5 novembre 2009, al fine di adottare azioni di stimolo per il loro raggiungimento.
Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Elisa Nava

Istruttore: Dott.ssa Anna Maria Monguzzi
Verificato: P.O. VIA-VAs Dott. Camillo Foschini
Visto: il Direttore del Dipartimento Dott. Fabio Carella

ALLEGATO AL DECRETO NR 01/2015
DI APPROVAZIONE DEL PGT

COMUNE DI VAL REZZO
- Provincia di Como -

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

UGNO 2015

LLEGATO
D

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI: CONTRODEDUZIONI

ssario ad acta .....

rio comunale .....

COMUNE DI VAL REZZO

.....

.....

PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
ARCH. PAOLO GENOVESE
918
ORDINE DI COMO
ARCHITETTI

sta

studio di progettazione architettonica urbana
PAOLO GENOVESE ARCHITETTO

Porlezza –CO– Lungolago Matteotti 21/b – tel. 0344/

INDICE

Premessa 3
OSSERVAZIONE N. 1 – PROT. N. 544 DEL 20.05.2015 presentata dai Sigg.ri Risi Giuliano e Risi Patrick 4
Scheda di analisi 6
Proposta di controdeduzione n. 1 7
OSSERVAZIONE N. 2 – PROT. N. 545 DEL 20.05.2015 presentata dal Sig. Molina Zeno 8
Scheda di analisi 10
Proposta di controdeduzione n. 2 11
OSSERVAZIONE N. 3 – PROT. N. 557 DEL 21.05.2015 presentata dal Sig. Milesi Luigi 13
Scheda di analisi 16
Proposta di controdeduzione n. 3 17
OSSERVAZIONE N. 4 – PROT. N. 559 DEL 21.05.2015 presentata dai Sigg.ri Puddu Paolo Luigi, Citella Maria Bambina e Manzi Lia 18
Scheda di analisi 23
Proposta di controdeduzione n. 4 24
OSSERVAZIONE N. 5 – PROT. N. 560 DEL 21.05.2015 presentata dal Geom. Andrea Cristian Guaita 28
Scheda di analisi 31
Proposta di controdeduzione n. 5 32
OSSERVAZIONE N. 6 – PROT. N. 585 DEL 27.05.2015 presentata dalle Sigg.re Rossi Pierina e Rossi Olga 37
Scheda di analisi 41
Proposta di controdeduzione n. 6 42
QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI 43

Premessa

Tutti i contributi presentati dai privati cittadini come formali osservazioni sul Piano adottato, sono stati analiticamente esaminati ed approfonditi secondo un approccio oggettivo.

Le motivazioni delle controdeduzioni hanno fatto riferimento oltre agli aspetti specifici, **anche a criteri di carattere più generale**, **riassunti in una apposita scheda di analisi con la quale**, in estrema sintesi, **si è cercato di evidenziare**, per ogni osservazione, **l'interesse generale o prettamente privatistico**, ovvero **l'essere la riproposizione di una istanza** inoltrata a seguito dell'avvio del procedimento; **la possibilità che l'eventuale accoglimento producesse interessi riflessi** non compensabili **nell'intorno** (considerato che il Piano controdedotto viene contestualmente definitivamente approvato) così come **un potenziale fabbisogno di servizi aggiuntivi** ovvero, al contrario, l'essere **migliorativa dell'assetto pianificatorio** locale; **l'eventuale contrapposizione con le prescrizioni e le osservazioni provinciali** (interessando ad esempio trasformazioni a carico della rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T.), dell'A.R.P.A. e dell'A.S.L., e, nel complesso, **la coerenza con l'impostazione generale del P.G.T.** e con gli obiettivi generali, specifici ed operativi, verificando altresì **la coerenza con il P.R.U.G. pre – vigente**, ovvero con le eventuali aspettative consolidate; si è altresì valutata **l'eventualità di una possibile riconsiderazione in sede di futura revisione del P.G.T.** così come il **prodursi della necessità di modificazioni agli elaborati grafici e/o testuali del Piano**.

La proposta di controdeduzione, tenuto conto della verifica di sostenibilità ambientale, derivante dall'eventuale accoglimento, è stata ogni volta oggetto di un parere articolato e motivato frutto dell'incontro preliminare con il Commissario ad acta nominato dalla Regione.

Come esplicitato nell'allegato, **delle sei osservazioni presentate, di cui una fuori termine, comunque presa in considerazione, ne sono risultate accoglibili quattro e due non accoglibili.**

Nello stesso allegato **sono state altresì evidenziate anche le modificazioni agli elaborati grafici e/o testuali** conseguenti all'eventuale accoglimento delle singole osservazioni, da apportarsi preliminarmente alla pubblicazione del P.G.T., una volta definitivamente approvato.

OSSERVAZIONE N. 1 – PROT. N. 544 DEL 20.05.2015
presentata dai Sigg.ri Risi Giuliano e Risi Patrick

L'originale della presente osservazione completa degli allegati è depositata in originale presso gli Uffici Comunali.

COMUNE DI VAL REZZO

OSSERVAZIONE al PGT

(Piano di Governo del Territorio)

I sottoscritti Risi Giuliano nato a Valsolda il 28-07-1966 e residente in Val Rezzo via C. Battisti n. 10 codice fiscale RSIGLN66L28C936Z e Risi Patrick nato a Gravedona il 07-07-1991 e residente in Val Rezzo via C. Battisti n. 10 codice fiscale RSIPRC91L07E151S, in qualità di

comproprietari

presentano la seguente osservazione al progetto di Piano di Governo del Territorio comunale:

nel mappale n° 114 di proprietà, è presente un serbatoio GPL adibito ad uso domestico; essendo l'unica proprietà adiacente l'abitazione ed avendo i requisiti necessari per il posizionamento dello stesso, chiedono che da suddetto mappale venga tolta l'area destinata a servizi pubblici ed impianti tecnologici di livello comunale, nello specifico destinata a mobilità trasporto e sosta.

A tal fine, i sottoscritti:

1. segnalano che l'oggetto dell'osservazione riguarda:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

2. segnalano che i dati identificativi delle proprietà oggetto d'osservazione sono i seguenti:

- MAPPA CATASTALE Foglio n° **6, SEZIONE B,** Mappale n° **114**;

3. allega la documentazione di seguito specificata:

- estratto di mappa catastale con indicazione dell'area oggetto d'osservazione
- estratto di PGT con indicazione dell'area oggetto d'osservazione
  (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi)

Val Rezzo,

COMUNE DI VAL REZZO
20 MAG. 2015
PROT. N. 544
Cat. 10 Cl. 2 Fasc.

Risi Giuliano

Risi Giuliano

Risi Patrick

Risi Patrick

Scheda di analisi

	SI'	NO	NEUTRO
■ Rappresenta interessi generali e/o diffusi?	☐	☒	☐
■ Riveste un carattere prettamente privatistico?	☒	☐	☐
■ È la riproposizione di un'istanza inoltrata a seguito dell'avvio del procedimento?	☐	☒	☐
■ È compatibile con l'impostazione generale del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È coerente con gli obiettivi generali / specifici / operativi?	☐	☒	☐
■ È coerente con il P.R.U.G. pre – vigente?	☐	☐	☒
■ Produce interessi riflessi nell'intorno?	☒	☐	☐
■ Determina ricadute territoriali con modifiche grafiche?	☒	☐	☐
■ Se accolta comporta modificazioni relative gli elaborati testuali e/o alla normativa tecnica?	☐	☒	☐
■ Migliora l'assetto pianificatorio locale?	☐	☒	☐
■ Produce potenziale fabbisogno di servizi aggiuntivi	☐	☒	
■ Si pone in contraddizione con osservazioni A.S.L. / A.R.P.A. e/o prescrizioni provinciali?	☐	☒	☐
■ Può essere rivalutata in sede di futura revisione / attuazione del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È sostenibile dal punto di vista ambientale?	☒	☐	☐

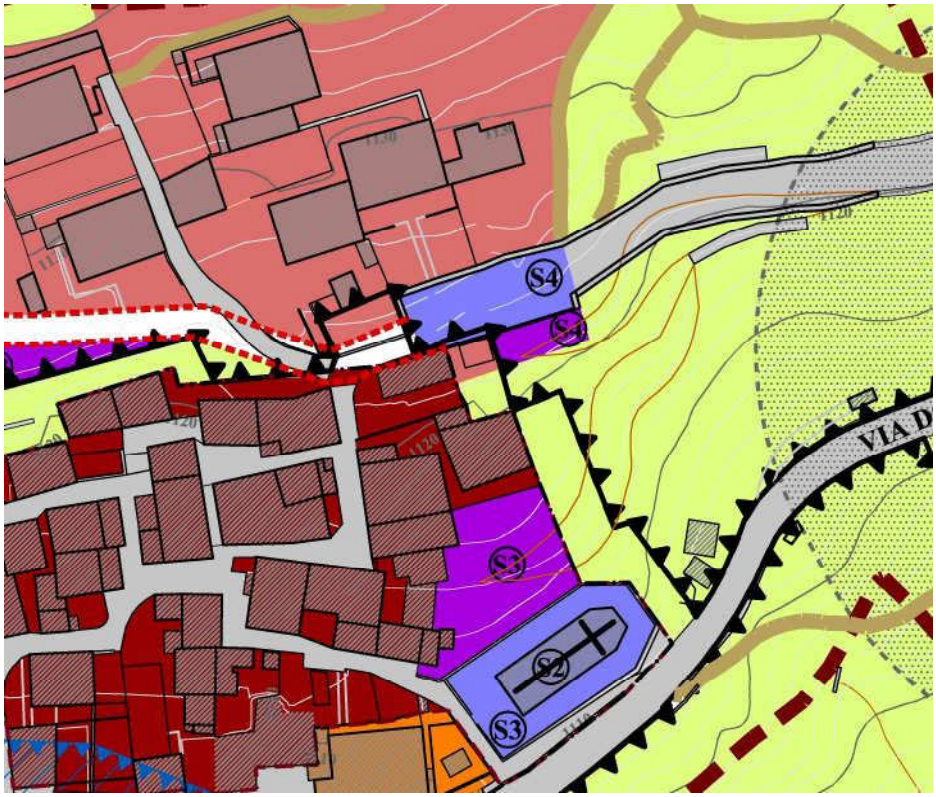
Proposta di controdeduzione n. 1

La riduzione dello spazio a parcheggio, non pregiudica la funzionalità della restante parte e sarà compensata dal parcheggio previsto al termine del prolungamento della Strada Alta.

Un'auspicabile diversa collocazione del deposito, qualora possibile, consentirebbe l'utilizzo dello stesso spazio quale parcheggio privato al servizio dell'abitazione di proprietà.

Per quanto suesposto si può dire che l'osservazione presentata sia accoglibile e l'area può essere ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato.

A seguito del suddetto recepimento relativo allo stralcio prescritto, dovranno essere apportate le necessarie modificazioni agli elaborati grafici prescrittivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. adottato.



A titolo esemplificativo:
ESTRATTO TAV. 11PdR DEL P.G.T. ADOTTATO CON IL RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 2 – PROT. N. 545 DEL 20.05.2015
presentata dal Sig. Molina Zeno

L'originale della presente osservazione completa degli allegati è depositata in originale presso gli Uffici Comunali.

COMUNE DI VAL REZZO
20 MAG. 2015
PROT. N. 545
Cat. 10 Cl. 9 Fasc.

Spett. Amministrazione Comunale del
Comune di Val Rezzo
via Provinciale n° 4
22010 Val Rezzo (Co)

Oggetto: OSSERVAZIONI AL P.G.T. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C:C: N° 4 DEL 06 MARZO 2015.

Il sottoscritto Molina Zeno nato a Como il 10 luglio 1975 e residente a Corrido in via Salita n° 10 in riferimento all'avviso pubblicato in data 16 marzo 2015 con cui si invitavano gli interessati a presentare le proprie osservazioni al P.G.T. In oggetto entro il giorno 23 maggio 2015 deposita le seguenti osservazioni al PIANO DELLE REGOLE con proposta di modifica dei relativi articoli.

All'art. 54 del P.D.R. Al fine della salvaguardia del territorio dall'erosione idrogeologica si propone di aggiungere un ultimo comma all'art 54 del seguente tenore: *Per le strade e le piste con pendenza longitudinale superiore al 10% è consentita la pavimentazione del fondo stradale.*

All'art. 55 del P.D.R. Tenuto conto che la normativa sugli espropri per pubblica utilità prevede obbligatoriamente l'indennizzo per ogni proprietà privata acquisita dalla P.A. e ritenendo in contrasto anche con i principi costituzionali l'ultima parte del primo comma del citato articolo 55 si propone di eliminare le parole: *e la possibilità della loro eventuale acquisizione gratuita da parte dell'amministrazione.*

Per quanto attiene il 5°e 6° comma dell'art. 55 del già citato P.D.R. Considerando che le strade private costituiscono per la quasi totalità opere di accesso ai fabbricati ed in quanto tale non solo necessitano di giungere in aderenza agli edifici ma generalmente entrano anche nelle costruzioni nei locali adibiti ad autorimessa e ritenendo una illecita compressione del diritto privato in materia di distanze all'interno della stessa proprietà non essendo la strada privata soggetta alle distanze previste dalla vigente normativa urbanistica e dal C.C. In materia di costruzioni si propone l'eliminazione degli 'interi 5°e 6°comma così enunciati:
5° comma: *Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme come se fossero in presenza di una strada pubblica.*

6° comma: *Agli effetti delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali valgono le Norme generali di cui all'art. 25.21, salvo maggiori arretramenti dipendenti dalla profondità delle fasce di rispetto.*

Ringraziando per l'attenzione si porgono distinti saluti.

Corrido li 18 maggio 2015

In Fede
Molina Zeno

Scheda di analisi

	SI'	NO	NEUTRO
■ Rappresenta interessi generali e/o diffusi?	☒	☐	☐
■ Riveste un carattere prettamente privatistico?	☐	☒	☐
■ È la riproposizione di un'istanza inoltrata a seguito dell'avvio del procedimento?	☐	☒	☐
■ È compatibile con l'impostazione generale del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È coerente con gli obiettivi generali / specifici / operativi?	☐	☐	☒
■ È coerente con il P.R.U.G. pre – vigente?	☐	☐	☒
■ Produce interessi riflessi nell'intorno?	☐	☒	☐
■ Determina ricadute territoriali con modifiche grafiche?	☐	☒	☐
■ Se accolta comporta modificazioni relative gli elaborati testuali e/o alla normativa tecnica?	☒	☐	☐
■ Migliora l'assetto pianificatorio locale?	☐	☒	☐
■ Produce potenziale fabbisogno di servizi aggiuntivi	☐	☒	
■ Si pone in contraddizione con osservazioni A.S.L. / A.R.P.A. e/o prescrizioni provinciali?	☐	☒	☐
■ Può essere rivalutata in sede di futura revisione / attuazione del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È sostenibile dal punto di vista ambientale?	☒	☐	☐

Proposta di controdeduzione n. 2

Le strade agro-silvo-pastorali dovranno necessariamentefare fare riferimento alle norme regionali vigenti, anche per le eventuali deroghe previste, come recepito con l'ultimo comma dell'Art. 54 *"Viabilità e percorsi"* delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

L'Art. 55 *"Strade private"* fa riferimento alle strade private di uso pubblico e/o aperte al pubblico transito, come ad esempio le strade di lottizzazione, anche qualora non vengano cedute alla pubblica Amministrazione , che può rinunciare a farsene carico, lasciando altresì alla proprietà privata gli oneri di manutenzione.

L'eventuale acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione non riguarda quindi i casi di esproprio per pubblica utilità in presenza di un intervento pubblico.

In particolare i commi 5° e 6° dell'Art. 55, non fanno a loro volta riferimento alle strade private di accesso interne ai lotti di proprietà, che disimpegnano le costruzioni e/o gli spazi di parcheggio ed i box di pertinenza.

L'Art. 25.21 *"Distanza delle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici"* prevede già varie fattispecie di deroga, così come i casi in cui sono richiesti maggiori o minori arretramenti per gli edifici.

Per quanto suesposto si può dire che l'osservazione, così come formulata, non possa essere accolta.

Si integra l'Art. 55 con una dicitura più specifica.

Art. 55 Strade private

La presente Norma riguarda le strade private di uso pubblico e/o aperte al pubblico transito.

È vietato aprire strade private senza un'autorizzazione comunale convenzionata che fissi i termini del rapporto pubblico – privato relativamente all'accessibilità ed alle caratteristiche delle strade, all'assunzione degli oneri di costruzione e manutenzione da parte dei privati richiedenti e la possibilità della loro eventuale acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione.

All'istanza tesa ad ottenere la suddetta autorizzazione dovrà essere allegato il progetto della strada, corredato di tutti i necessari elaborati che consentano di valutarne il rapporto con le previsioni di piano, l'andamento plano – altimetrico rispetto alla rete viaria comunale, gli aspetti dimensionali, le caratteristiche ed i particolari costruttivi, le connessioni con le reti canalizzate delle urbanizzazioni primarie, e soprattutto, la correttezza dell'inserimento ambientale.

Le strade carrabili private dovranno avere una larghezza minima pari a quella indicata per le strade carrabili comunali oltre agli spazi necessari per la sosta e per la manovra (inversione di marcia) che l'Amministrazione potrà richiedere, comprese le opere di urbanizzazione primaria la cui predisposizione si rendesse eventualmente necessaria a completamento e/o ad integrazione degli interventi pubblici nella zona interessata, salvo l'intervento sostitutivo con oneri a carico dei privati.

Lo stesso vale per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreni in corso o già

realizzate.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti Norme, come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Agli effetti delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali (Ds), valgono le Norme generali di cui all'Art. 25.21, salvo maggiori arretramenti dipendenti dalla profondità delle fasce di rispetto.

La larghezza teorica delle strade esistenti, delle quali è prevista la ristrutturazione e/o l'ampliamento, va calcolata tenendo come asse di riferimento l'attuale mezzeria, salvo rettifiche diverse previste ed indicate nelle tavole grafiche del Piano.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. (Artt. 55)
CON EVIDENZIATA L'INTEGRAZIONE DERIVANTE DALL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 3 – PROT. N. 557 DEL 21.05.2015
presentata dal Sig. Milesi Luigi

L'originale della presente osservazione completa degli allegati è depositata in originale presso gli Uffici Comunali.

3

OSSERVAZIONE
Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI VAL REZZO

DATI DELL'OSSERVANTE

Io Sottoscritto **Milesi Luigi** nato a **Valsolda** il **09/06/1955** CF **MLSLGU55H09C936C** residente a **Porlezza** in **Via ghiacciaia** n. **9/d** in qualità di proprietario

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", **la seguente osservazione**

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto Terreni			
Foglio:	**n.3**	***Mappali :***	**902 – 903 – 690**
Indirizzo:	**Via Don Felice Sambruna n.8**	***Intestatario:***	**Milesi Luigi**

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

- Documento di Piano *riferimento alle tav. N. 16 - 20*
- Piano delle Regole *riferimento alle tav. N. 11 – 12 - 13*

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Io sottoscritto Milesi Luigi proprietario dei suddetti terreni chiedo lo stralcio dei medesimi da *ambiti ed aree previsti dal P.G.T. di espansione* (DdP_tav_16 e DdP_Tav_20) e da *ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento estensivo* (PdR_tav_11 PdR_tav_12 e Pdr_ytav_13), in quanto non ne è stata fatta espressa richiesta e i terreni in questione si trovano, oltre che all'esterno del perimetro ambito area urbanizzata da P.T.C.P., anche:

- in un'area a franosità superficiale attiva diffusa (come da studio geologico TAV. 06 in allegato)
- in una zona potenzialmente franosa o esposta al rischio di frana (come da studio geologico TAV. 07 in allegato)
- in un'area con classe di fattibilità 3: fattibilità con consistenti limitazioni (come da studio geologico TAV. 08 in allegato)

COMUNE DI VAL REZZO
21 MAG. 2015
PROT. N. 557
Cat. ... Cl. ... Fasc. ...

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Estratto mappa catastale
- Estratto Documento di Piano
- Estratto Piano delle Regole
- Estratto Tavola Studio Geologico

data 21/05/2015 firma Nilesi

Scheda di analisi

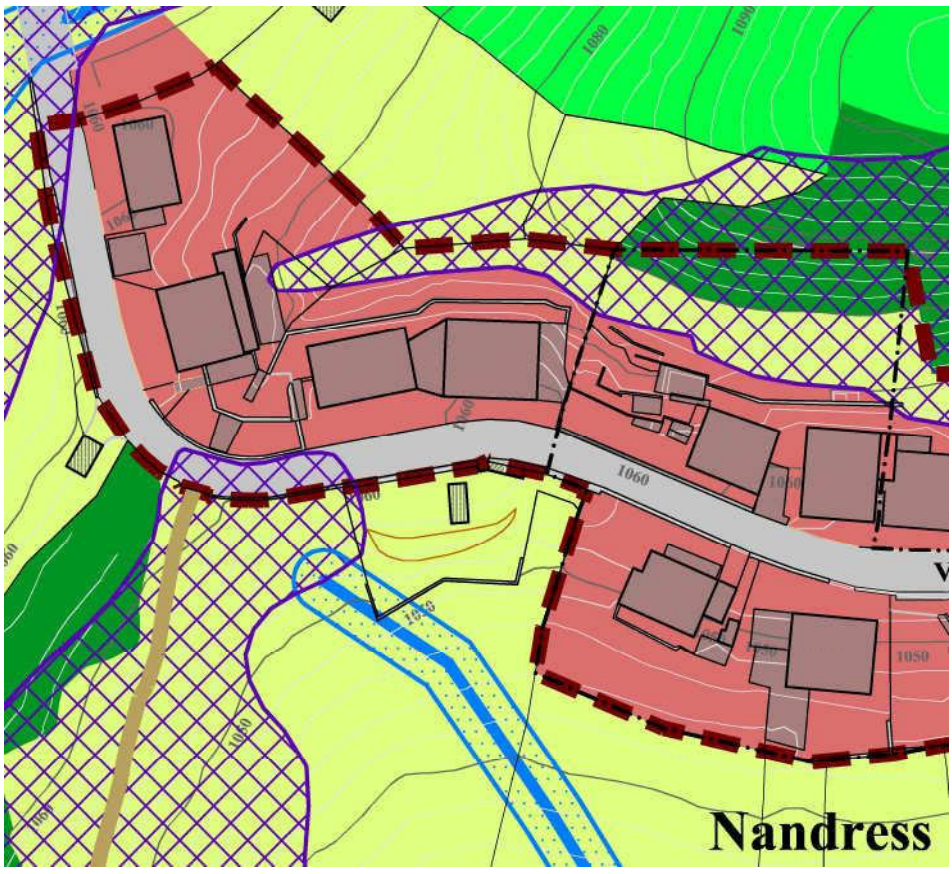
	SI'	NO	NEUTRO
■ Rappresenta interessi generali e/o diffusi?	☐	☒	☐
■ Riveste un carattere prettamente privatistico?	☒	☐	☐
■ È la riproposizione di un'istanza inoltrata a seguito dell'avvio del procedimento?	☐	☒	☐
■ È compatibile con l'impostazione generale del P.G.T.?	☒	☐	☐
■ È coerente con gli obiettivi generali / specifici / operativi?	☒	☐	☐
■ È coerente con il P.R.U.G. pre – vigente?	☒	☐	☐
■ Produce interessi riflessi nell'intorno?	☐	☐	☒
■ Determina ricadute territoriali con modifiche grafiche?	☒	☐	☐
■ Se accolta comporta modificazioni relative gli elaborati testuali e/o alla normativa tecnica?	☐	☒	☐
■ Migliora l'assetto pianificatorio locale?	☐	☐	☒
■ Produce potenziale fabbisogno di servizi aggiuntivi	☐	☒	☐
■ Si pone in contraddizione con osservazioni A.S.L. / A.R.P.A. e/o prescrizioni provinciali?	☐	☒	☐
■ Può essere rivalutata in sede di futura revisione / attuazione del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È sostenibile dal punto di vista ambientale?	☒	☐	☐

Proposta di controdeduzione n. 3

Trattasi di una richiesta di stralcio relativa ad un'area posta in continuità con la struttura consolidata di Nandress, già oggetto di un parziale ridimensionamento a seguito del parere provinciale formulato in sede di Conferenza finale V.A.S., quindi condivisibile con le stesse motivazioni.

Per quanto suesposto si propone l'accoglimento dell'osservazione presentata.

A seguito del suddetto recepimento relativo allo stralcio prescritto, dovranno essere apportate le necessarie modificazioni agli elaborati grafici prescrittivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. adottato.



A titolo esemplificativo:
ESTRATTO TAV. 11PdR DEL P.G.T. ADOTTATO CON IL RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 4 – PROT. N. 559 DEL 21.05.2015
presentata dai Sigg.ri Puddu Paolo Luigi, Citella Maria Bambina e Manzi Lia

L'originale della presente osservazione completa degli allegati è depositata in originale presso gli Uffici Comunali.

COMUNE di

VAL REZZO

PROVINCIA DI COMO

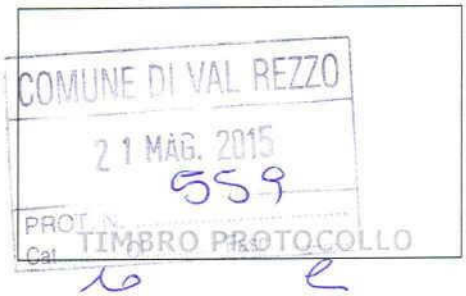
OSSERVAZIONE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.
con **D.C.C. n. 04 del 06 marzo 2015**

Osservazione n. _____

del _____

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO



I sottoscritti:

1. **PUDDU PAOLO LUIGI**, nato a Val Rezzo (CO) il 12.12.1948, (C.F. PDD PLG 48T12 H259J), residente in Val Rezzo (CO), Via Pedarossa n. 1, **in qualità di comproprietario degli immobili** in Val Rezzo (CO), Via Don Felice Sambruna, **individuati ai mappali n. 208 e 1506, foglio n. 9 del Censuario di Buggiolo;**

2. **CITELLA MARIA BAMBINA** nata a Como (CO), il 14.09.1958, (C.F.: CTL MBM 58P54 C933T), residente in Val Rezzo (CO), Via Pedarossa n. 1, **in qualità di comproprietario degli immobili** in Val Rezzo (CO), Via Don Felice Sambruna**, individuati ai mappali n. 208 e 1506, foglio n. 9 del Censuario di Buggiolo e degli immobili che andranno ad essere asserviti alla costruzione di cui alla sottoindicata richiesta di Permesso di Costruire effettuata dalla sig.ra Manzi Lia;**

3. **MANZI LIA** nata a Gravedona (CO), il 09.04.1985, (C.F.: MNZ LIA 85D49 E151 T), domiciliata per la presente in Val Rezzo (CO), Via Pedarossa n. 1, **in qualità di titolare della impresa individuale Azienda agricola Manzi Lia**, con sede a Val Rezzo (CO), Via Pedarossa n. 1, (P.Iva n. 03506810138) **che conduce gli immobili di proprietà del Sig. Puddu Paolo Luigi e Citella Maria Bambina ubicati Val Rezzo (CO) e di richiedente del Permesso di Costruire di cui alla richiesta prot. 346 del 09.04.2014 per la costruzione di una nuova residenza dell'imprenditore agricolo con annesse infrastrutture di servizio dell'azienda;**

P R E S E N T A N O
in triplice copia

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", le seguenti osservazioni al Piano di Governo del Territorio (PGT), articolate come meglio specificato nelle pagine seguenti.

Punto 1)	Riguardante l'azzonamento di Piano

Premesso che:

- il PRUG classificava l'area in ambito agricolo in parte sottoposta a fascia di rispetto stradale;
- sul mappale n. 208 esiste un fabbricato a destinazione agricola (deposito mezzi) un tempo funzionale all'azienda agricola della sig.ra Citella Maria Bambina e ora funzionale all'azienda agricola della Sig. Manzi Lia;
- che la sig.ra Manzi Lia in data 09.04.2014 prot. 346 ha presentato, formale richiesta di Permesso di Costruire per "COSTRUZIONE NUOVA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO CON ANNESSE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO ALL'AZIENDA" da erigersi sui suindicati mappali;
- che detta richiesta di Permesso di Costruire ha già ottenuto, nella seduta del 16.05.2014, parere favorevole e che l'emissione del Permesso era subordinata solamente alla presentazione di integrazioni documentali alla pratica;
- che tali integrazioni, fuorché l'atto di vincolo e di mantenimento all'attività agricola del fabbricato in progetto e di vincolo di non edificazione sui mappali computati ai fini edificatori, erano a suo tempo già stati trasmessi;
- che l'adozione del PGT ha modificato la destinazione urbanistica del comparto oggetto della richiesta di Permesso di Costruire;
- che è ferma intenzione della Az. Agricola Manzi Lia addivenire alla realizzazione di quanto a suo tempo approvato in quanto l'intervento in oggetto risulta fondamentale per il mantenimento della propria attività agricolo – imprenditoriale;

SI CHIEDE

di ricondurre l'area di cui ai mappali n. 208 e 1506 a destinazione agricola (aree destinate alle altre attività primarie agro - silvo - pastorali) oppure a area di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, visto e considerato che nelle stesse trovano comunque applicazione le norme relative le aree destinate alla attività agricola.

Si allega ESTRATTO PGT con evidenziazione delle particelle in oggetto

Punto 2)	Riguardante le Norme Tecniche di attuazione

Premesso che:

- le norme di PRUG consentivano in ambito agricolo sia per le costruzioni da destinarsi a residenza dell'imprenditore agricolo, sia per le attrezzature e infrastrutture produttive a servizio dell'azienda, una altezza massima per ml. 7.00;

- il PGT riduce, per le nuove costruzioni da destinarsi a residenza, l'altezza massima a ml. 6.00, mentre mantiene per le attrezzature ed infrastrutture produttive una altezza massima di ml. 7.00;
- prevedere per gli edifici in ambito agricolo due diverse altezze, oltre che, in generale, poter generare dubbi interpretativi, potrebbe, ove l'edificio in progetto preveda delle destinazioni miste affiancate sul medesimo livello, portare alla realizzazione di edifici con coperture sfalsate al di fuori delle tipologie tipiche dei luoghi,

SI CHIEDE

di uniformare l'altezza massima delle costruzioni da destinarsi alla residenza dell'imprenditore agricolo quella prevista per le attrezzature agricole e quindi a 7.00 ml.

3

Punto 3)	**Riguardante le Norme Tecniche di attuazione**

Premesso che:

- le norme di PRUG in ambito agricolo implicitamente consentivano di edificare a distanza di ml. 5.00 dai confini;
- il PGT aumenta tale distanza, portandola, per le nuove costruzioni destinate alla residenza dell'agricoltore, a ml. 10.00;
- la particolare conformazione orografica del territorio comunale influenza fortemente la conformazione della proprietà fondiaria che si presenta frammentata e spesso con forme strette ed allungate;

SI CHIEDE

di ridurre per le nuove costruzioni destinate a residenza dell'imprenditore agricolo la distanza minima ammessa dai confini a ml. 5.00.

4

Punto 4)	**Riguardante le Norme Tecniche di attuazione**

Premesso che:

- in ambito agricolo le norme di PRUG consentivano di edificare a distanza di ml. 5.00 sia dai confini che dal ciglio stradale;
- il PGT aumenta, per le nuove costruzioni destinate a attrezzature e infrastrutture produttive, sia la distanza dai confini che quella dal ciglio stradale, portandola, a ml. 10.00;
- la particolare conformazione orografica del territorio comunale influenza fortemente la conformazione della proprietà fondiaria che si presenta frammentata e spesso con forme strette ed allungate;

- le diverse distanze previste dal PGT per la residenza dell'imprenditore agricolo (5.00 ml.) e per le attrezzature a servizio dell'azienda (10.00 ml.) risulterebbero penalizzanti nel caso di costruzioni aventi destinazioni miste sovrapposte;

SI CHIEDE

di ridurre la distanza minima ammessa dal ciglio stradale e dai confini per le infrastrutture produttive a ml. 5.00 in analogia a quelle relative la residenza

5

Punto 5)	**Riguardante le Norme Tecniche di attuazione**

Considerato:

- che nella norma relativa le altre attività agricole, nel paragrafo parametri urbanistico-edilizi per le nuove costruzioni di edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo non viene riportato l'indice relativo i terreni destinati a bosco (0.01 mc./mq);
- che nella stessa norma non sono correttamente indicati i parametri di cui all'Art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

SI CHIEDE

1. **per l'art. 93.2 al paragrafo parametri urbanistico edilizi relativi le nuove costruzioni destinate a residenza dell'imprenditore agricolo di riportare l'indice indicato all'art. 93.1 necessario al calcolo delle superfici di asservimento dei terreni destinati a bosco e ad attività forestali – e, contestualmente, riportare i restanti indici conformemente alle disposizioni della LR 12/2005.**

Val Rezzo, lì 20.05.2015

Sig. Puddu Paolo Luigi ..... Sig.ra Citella Maria Bambina ..... Sig.ra Manzi Lia

Scheda di analisi

	SI'	NO	NEUTRO
■ Rappresenta interessi generali e/o diffusi?	☐	☐	☒
■ Riveste un carattere prettamente privatistico?	☐	☒	☐
■ È la riproposizione di un'istanza inoltrata a seguito dell'avvio del procedimento?	☐	☒	☐
■ È compatibile con l'impostazione generale del P.G.T.?	☒	☐	☐
■ È coerente con gli obiettivi generali / specifici / operativi?	☒	☐	☐
■ È coerente con il P.R.U.G. pre – vigente?	☒	☐	☐
■ Produce interessi riflessi nell'intorno?	☐	☒	☐
■ Determina ricadute territoriali con modifiche grafiche?	☒	☐	☐
■ Se accolta comporta modificazioni relative gli elaborati testuali e/o alla normativa tecnica?	☒	☐	☐
■ Migliora l'assetto pianificatorio locale?	☐	☐	☒
■ Produce potenziale fabbisogno di servizi aggiuntivi	☐	☒	☐
■ Si pone in contraddizione con osservazioni A.S.L. / A.R.P.A. e/o prescrizioni provinciali?	☐	☒	☐
■ Può essere rivalutata in sede di futura revisione / attuazione del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È sostenibile dal punto di vista ambientale?	☒	☐	☐

Proposta di controdeduzione n. 4

1) Con riferimento al primo punto, stanti le motivazioni addotte dagli osservanti e considerato anche lo stralcio proposto dalla Provincia per il lotto limitrofo già in sede di conferenza finale V.A.S., l'osservazione può essere accolta, riconducendo l'ambito tra le *"Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico"*, dove trovano applicazione le norme relative alle aree destinate alle attività agricole per quanto riguarda le nuove costruzioni destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o destinate alle attrezzature funzionali all'attività.

2) Con riferimento al secondo punto, considerata la concreta possibilità che le istanze di nuove costruzioni funzionali alle attività agricole prevedano la compresenza di destinazioni miste, residenziali e produttive, fermo restando la necessaria verifica sul piano igienico-sanitario, l'osservazione può essere favorevolmente accolta.

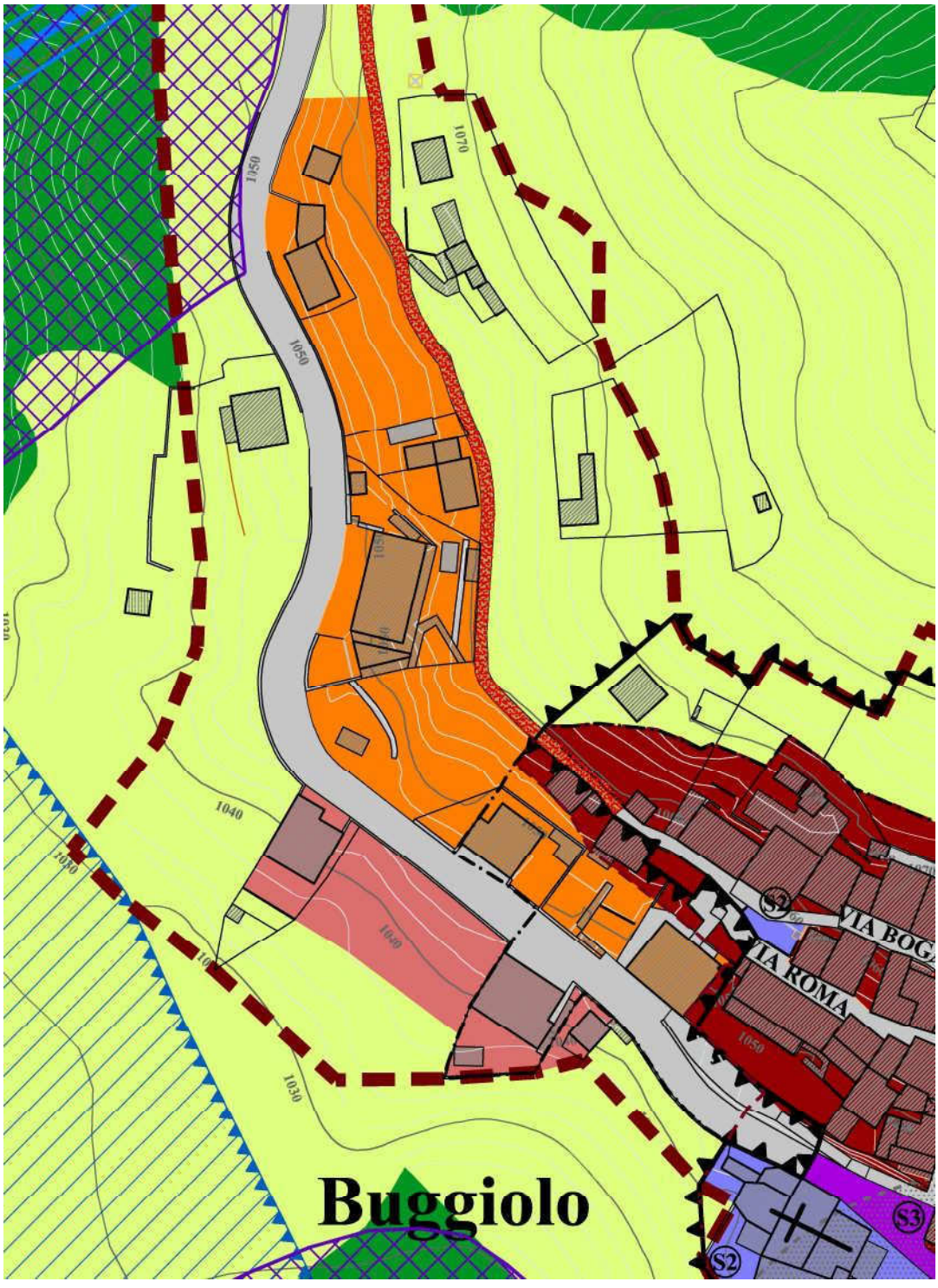
3) L'osservazione può essere favorevolmente accolta anche con riferimento al terzo punto, stante l'effettiva incongruenza tra la previsione della distanza tra gli edifici (10m.) e dai confini (10 m.), per cui quest'ultima può essere ridotta a 5m, come richiesto.

4) Con le stesse motivazioni sinteticamente illustrate al punto 2) ed al punto 3), l'osservazione può essere favorevolmente accolta anche con riferimento al quarto punto, in modo da determinare una generale omogeneità per quanto riguarda gli interventi negli ambiti agricoli (quindi nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico) a prescindere dalla destinazione (residenziale, produttiva o mista).

5) Per una maggiore completezza ed alfine di evitare eventuali dubbi interpretativi, stanti le norme in materia di edificazione nelle aree destinate alle attività agricole di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i., l'osservazione può essere accolta anche con riferimento al quinto punto.

Per quanto suesposto l'osservazione presentata è quindi accoglibile nel suo complesso.

A seguito del suddetto recepimento relativo allo stralcio prescritto, dovranno essere apportate le necessarie modificazioni agli elaborati grafici prescrittivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. adottato.



A titolo esemplificativo:
ESTRATTO TAV. 11PdR DEL P.G.T. ADOTTATO CON IL RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE
(coordinato con il recepimento delle prescrizioni della Provicia)

Art. 93.2. Aree destinate alle altre attività agro-silvo-pastorali
Definizione – Descrizione

Sono gli ambiti caratterizzati dal sistema dei *monti*, degli *alpeggi* e dalla maglia dei percorsi storici legati all'articolazione delle attività primarie che li relaziona, che conservano anche **un notevole valore paesaggistico – ambientale**.

Per la loro particolare ubicazione, altimetria e morfologia, per il loro valore agronomico e per la natura dei suoli, per la presenza di importanti elementi naturali, oltre alla destinazione produttiva (spesso dismessa ma ancora potenziale), svolgono una importante funzione di salvaguardia territoriale.

Rientrano tra queste aree anche quelle contigue ai nuclei urbanizzati, destinate alle attività primarie, spesso non a titolo principale, per il consumo familiare, oppure semplicemente lasciate a prato alberato o abbandonate alla vegetazione spontanea.

Le stesse aree appartengono alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T. e sono quindi sottoposte all disciplina di cui all'Art. 11 delle Norme del P.T.C.P.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Categorie e modalità d'intervento. Titoli abilitativi

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle del successivo Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Parametri urbanistico – edilizi

Per le **nuove costruzioni destinate alla residenza** dell'imprenditore agricolo, comunque fino ad un massimo di 500mc, valgono i seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	**mc/mq**	**0.01 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato/pascolo permanente**
		mc/mq	**0.03 sugli altri terreni agricoli**
		mc/mq	**0.06 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata**
H –	Altezza massima degli edifici	**m**	**7.00**
P –	Piani agibili	**n**	**2**
Dc –	Distanze dai confini	**m**	**5.00**
De –	Distanze tra gli edifici	**m**	**10.00**
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	**m**	**5.00 – salvo maggiori arretramenti derivanti da fasce di rispetto**

Per le **attrezzature ed infrastrutture produttive ed altre costruzioni al servizio dell'azienda agricola** ammesse e non soggette a limiti volumetrici, valgono i seguenti rapporti e distanze:

Rc –	Rapporto di copertura	**max**	**40% dell'intera superficie aziendale per le serre.** **10% dell'intera superficie aziendale per gli altri edifici funzionali ammessi**
H –	Altezza massima degli edifici	**m**	**7.00** salvo maggiori altezze giustificate da particolari e specifiche destinazioni, da cui vanno comunque esclusi silos, serbatoi, …

Dc –	Distanze dai confini	**m**	**5.00**
De –	Distanze tra gli edifici	**m**	**10.00**
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	**m**	**5.00**

Prescrizioni particolari

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Stalle, fienili ed altre strutture per il ricovero e l'allevamento zootecnico, nonché particolari impianti di lavorazione dei prodotti agricoli, dovranno **distare almeno 100m** dalle zone edificabili, in particolare quelle residenziali o di uso pubblico, salvo maggiori arretramenti prescritti dalle Norme o regolamenti vigenti, per quanto riguarda gli aspetti igienico – sanitari.

Il **rapporto di copertura** dovrà essere verificato anche per il singolo lotto di pertinenza e nel caso siano previste sia costruzioni residenziali che attrezzature, il rapporto di copertura complessivo **non potrà superare il 50% dell'area di intervento, escludendo da questa i lotti non contermini**.

La misura massima della superficie aziendale computabile per la nuova residenza è quindi di 50.000mq, ovvero 500mc costruibili, nel caso di terreni destinati a bosco, mentre sarà proporzionalmente inferiore per le altre destinazioni.

L'abbattimento delle alberature d'alto fusto esistenti è subordinato alle stesse modalità previste per le zone boschive.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. (Art. 93.2)
CON EVIDENZIATO IL RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE
(coordinato con il recepimento delle prescrizioni della Provicia)

OSSERVAZIONE N. 5 – PROT. N. 560 DEL 21.05.2015
presentata dal Geom. Andrea Cristian Guaita

L'originale della presente osservazione completa degli allegati è depositata in originale presso gli Uffici Comunali.

COMUNE di

VAL REZZO

PROVINCIA DI COMO

OSSERVAZIONE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.
con **D.C.C. n. 04 del 06 marzo 2015**

Osservazione n. _____

del _____

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

COMUNE DI VAL REZZO
21 MAG. 2015
PROT. N. 560
Cat. 10 Cl. 9 Ass.
TIMBRO PROTOCOLLO

Il sottoscritto Geom. Guaita Andrea Cristian, nato a Como il 13.08.1977, CF: GTU NRC 77M13 C933A A, residenza in Grandola ed Uniti (Como) in Via Gonte n. 21,

VISTA la documentazione riguardante il nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Val Rezzo

P R E S E N T A

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT) articolata nei seguenti punti:

PUNTO 1

Premesso che nell' Art. 25.15 V – Volume, comma 11:

i sottotetti ...omissis..., per essere esclusi dal volume dovranno avere altezza media ponderale <= 1.50 m. (e con altezza interna all'imposta del tetto <= 0.60 m., pendenza delle falde <=35%, altezza intradosso del colmo <= 2.40), al netto di eventuali controsoffittature e/o rilassamenti; ...omissis...

Considerato che

- i parametri di verifica per l'esclusione dal calcolo del volume dei sottotetti dei nuovi edifici realizzati dopo l'adozione del PGT nella loro somma risultano stringenti e restrittivi;
- per le coperture a falda e in particolare per tetti a capanna, è sovente superare, seppur di poco, la pendenza del 35% delle coperture

CHIEDE

di modificare la norma ammettendo per la pendenza delle falde una pendenza massima del 40% anziché del 35%.

Si fa inoltre notare l'errore di digitazione al medesimo articolo al comma 12 ("pensiline" in luogo di persone).

PUNTO 2

Premesso che:

- Che all'art. 94 *(Edifici esistenti nelle aree destinate alle attività agricole ...")* comma 5, si prevede "Per gli edifici esistenti aventi destinazioni diverse che si intendono mantenere, ancorché non compatibili nelle aree destinate all'attività agricola e che sono già stati oggetto di ampliamenti volumetrici con o senza cambio di destinazione, nei limiti suddetti, **sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione, senza ampliamenti volumetrici o di superficie coperta.**"

CHIEDE

- **di specificare che gli ampliamenti volumetrici indicati nella norma sono riferiti al periodo di vigenza del PRUG;**
- **di prevedere per gli edifici esistenti nelle arre destinate alle attività agricole un ampliamento minimo di mc. 35 a prescindere dalla volumetria esistente.**

PUNTO 3

Premesso che:

- Che all'art. 93.2 si riporta che la misura massima della superficie aziendale computabile per la nuova residenza (dell'imprenditore agricolo) è di 50.000 mq. e contestualmente si riporta pari a 500 mc.;

CHIEDE

- **di specificare se il limite di 500 mc. indicato per la nuova residenza è il massimo costruibile a prescindere dalla superficie aziendale.**

Grandola ed Uniti, lì 20.05.2015.....

Geom. Guaita Andrea Cristian

Scheda di analisi

	SI'	NO	NEUTRO
■ Rappresenta interessi generali e/o diffusi?	☒	☐	☐
■ Riveste un carattere prettamente privatistico?	☐	☒	☐
■ È la riproposizione di un'istanza inoltrata a seguito dell'avvio del procedimento?	☐	☒	☐
■ È compatibile con l'impostazione generale del P.G.T.?	☒	☐	☐
■ È coerente con gli obiettivi generali / specifici / operativi?	☒	☐	☐
■ È coerente con il P.R.U.G. pre – vigente?	☐	☐	☒
■ Produce interessi riflessi nell'intorno?	☐	☒	☐
■ Determina ricadute territoriali con modifiche grafiche?	☐	☒	☐
■ Se accolta comporta modificazioni relative gli elaborati testuali e/o alla normativa tecnica?	☒	☐	☐
■ Migliora l'assetto pianificatorio locale?	☐	☐	☒
■ Produce potenziale fabbisogno di servizi aggiuntivi	☐	☐	☒
■ Si pone in contraddizione con osservazioni A.S.L. / A.R.P.A. e/o prescrizioni provinciali?	☐	☐	☒
■ Può essere rivalutata in sede di futura revisione / attuazione del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È sostenibile dal punto di vista ambientale?	☐	☐	☒

Proposta di controdeduzione n. 5

1) Con riferimento al primo punto, l'osservazione relativa all'Art. 25.15 -*"V Volume"*, può essere accolta, determinando una maggiore adesione alla specificità delle locali tipologie delle coperture, prevedendo una pendenza massima del 40% anzichè del 35%.

Si prende altresì atto dell'errore di digitazione indicato.

2) Con riferimento al secondo punto, considerato che spesso gli edifici di matrive rurale in ambito agricolo presentano dimensioni minime tali che l'ampliamento del 20% non consente il raggiungimento dell'obiettivo dell' adeguamento funzionale (impiantistico e/o igienico-sanitatrio) finalizzato al recupero dell'esistente, l'osservazione relativa all'Art. 94 -*"Edifici esistenti nelle aree agricole suscettibili di trasformazione"*, può essere accolta, prevedendo un ampliamento di mc 35, anche qualora la volumetria risultante fosse inferiore.

E' utile altresì precisare che trattandosi di ampliamenti *una-tantum*, nel certificare la consistenza degli edifici oggetto di intervento, si dovrà tenere conto anche di eventuali ampliamenti operati sullo stesso edificio nel periodo di vigenza del precedente P.R.U.G., anche ai fini di accertarne la conformità urbanistico-edilizia.

3) L'osservazione di cui al terzo punto, relativa all'Art. 93.2 *"Aree destinate alle altre attività primarie agro-silvo-pastorali"*, può a sua volta essere accolta, in quanto è utile precisare che il limite di 500 mc. per la residenza dell'imprenditore agricolo prescinde dalla superficie aziendale vincolata, essendo quella di 50.000 mq la massima solo nel caso di terreni destinati a bosco, che determinano per l'appunto, con un indice di 0,01 mc/mq, una volumetria di 500 mc.

Per quanto suesposto l'osservazione presentata è quindi accoglibile nel suo complesso.

Art. 25.15. Volume

Ai fini del calcolo e della verifica degli indici urbanistici ed edilizi, il volume da considerarsi è quello fuori terra, calcolato in **mc**.

In generale, si calcola moltiplicando la Slp per l'altezza media della costruzione (per cui le esclusioni dal computo della Slp non devono essere conteggiate per il calcolo del volume).

In particolare, si considera quello misurato al di sopra del marciapiede, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno, esistente o sistemato attorno all'edificio (nel limite di 1.50m rispetto alla quota originaria) fino all'intradosso dell'ultimo piano agibile, oppure all'estradosso se trattasi di copertura a terrazzo praticabile, come specificato per il calcolo dell'altezza media, cui si rimanda per i casi particolari.

Devono essere considerati anche:

- i volumi interrati e seminterrati se agibili e destinati a residenza o ad altre destinazioni principali con permanenza di persone, oppure destinati a funzioni accessorie e con altezza utile interna ≥ a quella prescritta (ad esclusione di box ed autorimesse);
- i sottotetti esistenti se agibili oppure con altezza media ponderale ≥ 2.10m, riferita all'intera superficie del piano;
- i volumi dei box fuori terra da realizzarsi quali pertinenza di edifici esistenti che ne sono sprovvisti (in quanto realizzati all'interno delle costruzioni principali, collocati al piano terreno, ovvero in costruzioni indipendenti nel lotto di pertinenza o esterni al lotto, purché aventi carattere pertinenziale delle singole unità immobiliari, con vincolo trascritto nei RR.II.) per la parte eccedente i 10mq / 100mc di costruzione e, se nei limiti, per la parte eccedente 2.80m Hm, misurata all'intradosso;
- il volume dei rustici , delle tettoie e degli accessori in genere funzionali alla residenza, se fuori terra, (se non rientranti nei limiti di cui all'Art. 51 delle costruzioni accessorie);
- i porticati, logge e verande annessi alla residenza, per la parte eccedente il 20% della Slp complessiva fuori terra dell'unità abitativa, considerata al netto degli stessi.

Sono completamente esclusi dal computo del volume:

- i porticati pubblici o di uso pubblico e/o gravati da servitù perpetua di uso pubblico, le pensiline ed i passaggi aperti, anche se coperti, i volumi tecnici (impianto idrico – termico, locali macchina degli ascensori, impianto televisivo, impianto di ventilazione, …, locali contatori del gas e dell'energia elettrica ed equiparabili) funzionalmente necessari (sia esterni che interni alla sagoma dell'edificio e rientranti nei limiti previsti dalla Circ. Min. LL.PP. 31.01.1973, n. 2474);
- i porticati, logge e verande annessi alla residenza, entro il limite massimo del 20% della Slp complessiva, considerata al netto degli stessi;
- i sottotetti esistenti non agibili oppure aventi altezza media ponderale ≤ 2.10m, riferita all'intera superficie di piano. Nelle nuove costruzioni, realizzate a far data dall'adozione del presente Piano, i sottotetti non agibili e non adibibili ad altri usi, salvo casi particolari e dimostratamente necessari all'estetica complessiva dell'edificio, per essere esclusi dal computo del volume, dovranno avere altezza media ponderale ≤ 1.50m (e con altezza interna all'imposta del tetto ≤ 0,60m , pendenza delle falde del tetto ≤ 40%, altezza all'intradosso del colmo ≤ 2.40m), al netto di eventuali controsoffittature e/o ribassamenti; rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20; eventuali vani in cui risultasse suddiviso il piano sottotetto dovranno comunque avere un'altezza media interna < 2.10m;
- gli interrati ed i seminterrati per la parte sottostante la quota del marciapiede o del terreno esistente o sistemato attorno all'edificio, se con destinazione accessoria (con caratteristiche tali da escludere la permanenza di persone e con vincolo da garantirsi in sede di rilascio dell'agibilità), quindi non agibili e con altezza utile interna inferiore a quella prescritta (e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20), elevata a 2.80m per i box e le autorimesse (nei limiti delle dotazioni di Legge).
- i vani scala ed i vani ascensore quando sono al servizio degli edifici plurifamiliari o comunque con più unità abitative;
- sono altresì esclusi dal computo del volume i cappotti termici e le pareti ventilate, necessarie al risparmio energetico, così come la parte eccedente i 30cm degli elementi strutturali e sovrastrutturali, fino ad un massimo di 25cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15cm per quelli orizzontali intermedi (nei limiti di cui alla L.R. 26/95 e succ. modd. ed integr., in particolare la L.R. 28.12.2007 n. 33, che consente di escludere gli spessori di murature esterne perimetrali e solai contenenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termiche, previste dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico).
  Le indicazioni relative al calcolo della volumetria, ed alle esclusioni, valgono anche per il calcolo della Slp e della Sc.

Art. 94. Edifici esistenti nelle aree destinate alle attività agricole suscettibili di trasformazione (nuclei rurali ed edifici rurali isolati)

Descrizione - Definizione

I nuclei rurali costituenti i tradizionali monti ed in generale **tutti gli altri edifici esistenti, a destinazione o di origine rurale**, diffusi sul territorio, attestati sul sistema dei percorsi storici o di matrice storica, ovvero sulla maglia funzionale alle attività primarie, **sono di notevole importanza**, in quanto **testimonianza della cultura materiale e della**

memoria collettiva legata all'uso produttivo agro – silvo – pastorale del territorio ed alla salvaguardia del suo attuale assetto idrogeologico e paesistico – ambientale.

Per questi edifici, spesso molto degradati dal punto di vista fisico e funzionale, si rendono necessari, e **sono ammessi**, **interventi di carattere conservativo finalizzati al loro recupero** (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo).

Sono altresì consentiti **interventi di ristrutturazione edilizia**, **anche con cambiamento della destinazione ad uso residenziale**, per il soggiorno saltuario e stagionale e/o legato all'esercizio dell'attività agricola stagionale, o amatoriale, ovvero ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo (se direttamente funzionale all'attività agricola), in alternativa alle nuove costruzioni ma anche, specificatamente, **per attività di tipo agri – turistico e funzioni connesse con tale uso del territorio**.

I suddetti interventi, realizzabili con Permesso di Costruire (o D.I.A/S.C.I.A), possono comportare un **ampliamento della volumetria esistente nella misura massima del 20%**, ***una tantum***, per edifici destinati alla residenza, **ovvero del 20% della superficie coperta** per edifici destinati alle attività agricole produttive e simili, indipendentemente dal rispetto dei parametri urbanistico – edilizi fissati per le aree a destinazione agricola (l'ampliamento non dovrà modificare i caratteri tipologici dell'edificio).

È comunque possibile un ampliamento *una tantum* fino a 35mc anche qualora la volumetria risultante fosse inferiore.

Nel certificare la consistenza degli edifici oggetto di intervento, si dovrà tenere conto anche di eventuali ampliamenti operati sullo stesso edificio nel periodo di vigenza del precedente P.R.U.G., anche ai fini di accertarne la conformità urbanistico-edilizia.

Per gli edifici aventi destinazioni diverse che si intendono mantenere, ancorché non compatibili nelle aree destinate all'attività agricola e che sono già stati oggetto di ampliamenti volumetrici con o senza cambio di destinazione, nei limiti suddetti, **sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione, senza ampliamenti volumetrici o di superficie coperta**.

I requisiti soggettivi, di cui alla L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), Artt. 59 – 60, **non si applicano per le opere di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti nei limiti consentiti** dalle presenti Norme, salvo il caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico, sulle strutture rurali oggetto di intervento, se le stesse non sono dimostratamente dismesse da almeno 5 anni.

La ristrutturazione degli immobili dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Ai fini dell'ampliamento suddetto, **non sono da computarsi** le porzioni di fabbricato esistente, eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ulteriore ampliamento ammesso deve intendersi al netto di quanto già realizzato in sanatoria.

I **fabbricati** esistenti in disfacimento, **aventi carattere di rudere**, se rilevabili sulla cartografia catastale, ovvero la cui pre – esistenza sia adeguatamente provata da idonea documentazione, possono essere ricostruiti con tipologia omogenea a fabbricati limitrofi, ovvero con materiali e finiture tipiche del contesto rurale. Tale intervento è assimilabile a quello di **ristrutturazione edilizia** e la destinazione potrà anche essere ad uso residenziale laddove sia possibile una fedele ricostruzione storicamente comprovata da adeguata documentazione fotografica.

Negli altri casi gli interventi dovranno essere di volta in volta specificatamente valutati per gli aspetti plano – volumetrici, eventualmente da subordinarsi a Permesso di Costruire Convenzionato.

L'eventuale recupero del sottotetto esistente, non dovrà rappresentare incremento volumetrico aggiuntivo rispetto ai limiti fissati, configurandosi quindi come opzione rispetto all'ampliamento planimetrico, quando ammesso, da valutarsi nell'ambito dell'esame paesistico dell'intervento.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare quella preesistente, salvo eventuali incrementi legati al miglioramento dell'isolamento termo – acustico di cui alla L.R. 26/95 e succ. modd. ed integr.

Si intendono richiamate, per quanto applicabili, le Norme generali e particolari relative alle aree destinate all'attività agricola ed ai diversi ambiti agricoli, di cui agli articoli precedenti.

Prescrizioni particolari

In generale, **l'attività edilizia è limitata e finalizzata al recupero degli edifici esistenti**, anche se attualmente in condizione di rudere, ed ha come obiettivo la **ricostituzione fisica dell'assetto originario (con le modifiche compatibili)**:

- il progetto dovrà essere rispondente agli schemi tipologici tipici dei fabbricati rurali, prevedendo materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale e comunque non lesive dei caratteri preesistenti, evitando l'inserimento di particolari architettonici estranei, come logge, terrazzi, porticati, …;
- l'intervento edilizio dovrà essere integrato dalla sistemazione degli spazi adiacenti erbosi, senza inserimento di

manufatti estranei, e con la piantumazione di essenze tipiche dell'immediato intorno;

- l'intervento dovrà comunque essere di tipo conservativo e pertanto i materiali da utilizzarsi saranno quelli esistenti, con i medesimi particolari e tecnologie costruttive;
- l'area esterna agli edifici non dovrà essere pavimentata in modo da impedirne la naturale permeabilità e dovrà essere preferibilmente utilizzata a frutteto, orto, giardino, o lasciata a prato; il trattamento dei reflui potrà all'occorrenza essere costituito da impianto di fitodepurazione;
- le recinzioni dovranno essere compatibili con il contesto agricolo;
- l'ampliamento consentito non dovrà modificare i caratteri tipologici dell'edificato e dovrà essere realizzato in armonia con l'esistente, preferibilmente in muratura di pietra del luogo;
- eventuali muri di contenimento dovranno realizzarsi esclusivamente in pietra a secco e con coltivazione erbosa soprastante;
- i serramenti dovranno essere esclusivamente in legno naturale o scurito, con ante di oscuramento piene ad assito in legno;
- le coperture saranno con strutture in legno e rivestimento in beola, coppi e, per i casi particolari, in lamiera ossidata (non verniciata).

Art. 93.2. Aree destinate alle altre attività agro-silvo-pastorali
Definizione – Descrizione

Sono gli ambiti caratterizzati dal sistema dei *monti*, degli *alpeggi* e dalla maglia dei percorsi storici legati all'articolazione delle attività primarie che li relaziona, che conservano anche **un notevole valore paesaggistico – ambientale**.

Per la loro particolare ubicazione, altimetria e morfologia, per il loro valore agronomico e per la natura dei suoli, per la presenza di importanti elementi naturali, oltre alla destinazione produttiva (spesso dismessa ma ancora potenziale), svolgono una importante funzione di salvaguardia territoriale.

Rientrano tra queste aree anche quelle contigue ai nuclei urbanizzati, destinate alle attività primarie, spesso non a titolo principale, per il consumo familiare, oppure semplicemente lasciate a prato alberato o abbandonate alla vegetazione spontanea.

Le stesse aree appartengono alla rete ecologica del P.T.C.P. e/o del P.G.T. e sono quindi sottoposte all disciplina di cui all'Art. 11 delle Norme del P.T.C.P.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Categorie e modalità d'intervento. Titoli abilitativi

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle del successivo Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Parametri urbanistico – edilizi

Per le **nuove costruzioni destinate alla residenza** dell'imprenditore agricolo, comunque fino ad un massimo di 500mc, valgono i seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	**mc/mq**	**0.01 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato/pascolo permanente**
		mc/mq	**0.03 sugli altri terreni agricoli**
		mc/mq	**0.06 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata**
H –	Altezza massima degli edifici	**m**	**7.00**
P –	Piani agibili	**n**	**2**
Dc –	Distanze dai confini	**m**	**5.00**
De –	Distanze tra gli edifici	**m**	**10.00**
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	**m**	**5.00 – salvo maggiori arretramenti**

derivanti da fasce di rispetto

Per le **attrezzature ed infrastrutture produttive ed altre costruzioni al servizio dell'azienda agricola** ammesse e non soggette a limiti volumetrici, valgono i seguenti rapporti e distanze:

Rc –	Rapporto di copertura	**max**	**40% dell'intera superficie aziendale per le serre.** **10% dell'intera superficie aziendale per gli altri edifici funzionali ammessi**
H –	Altezza massima degli edifici	**m**	**7.00** salvo maggiori altezze giustificate da particolari e specifiche destinazioni, da cui vanno comunque esclusi silos, serbatoi, …
Dc –	Distanze dai confini	**m**	**5.00**
De –	Distanze tra gli edifici	**m**	**10.00**
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	**m**	**5.00**

Prescrizioni particolari

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 93 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 94 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Stalle, fienili ed altre strutture per il ricovero e l'allevamento zootecnico, nonché particolari impianti di lavorazione dei prodotti agricoli, dovranno **distare almeno 100m** dalle zone edificabili, in particolare quelle residenziali o di uso pubblico, salvo maggiori arretramenti prescritti dalle Norme o regolamenti vigenti, per quanto riguarda gli aspetti igienico – sanitari.

Il **rapporto di copertura** dovrà essere verificato anche per il singolo lotto di pertinenza e nel caso siano previste sia costruzioni residenziali che attrezzature, il rapporto di copertura complessivo **non potrà superare il 50% dell'area di intervento, escludendo da questa i lotti non contermini**.

La misura massima della superficie aziendale computabile per la nuova residenza è quindi di 50.000mq, ovvero 500mc costruibili, nel caso di terreni destinati a bosco, mentre sarà proporzionalmente inferiore per le altre destinazioni.

L'abbattimento delle alberature d'alto fusto esistenti è subordinato alle stesse modalità previste per le zone boschive.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. (Artt. 25.15, 94 e 93.2)
CON EVIDENZIATA L'INTEGRAZIONE DERIVANTE DALL'OSSERVAZIONE
(coordinato con il recepimento delle prescrizioni della Provicia)

OSSERVAZIONE N. 6 – PROT. N. 585 DEL 27.05.2015
presentata dalle Sigg.re Rossi Pierina e Rossi Olga

L'originale della presente osservazione completa degli allegati è depositata in originale presso gli Uffici Comunali.

COMUNE DI VAL REZZO
27 MAG. 2015
PROT. 585
Cat. 10 Cl. 9 Fasc.

COPIA n° 1

Al Sindaco
del Comune di Val Rezzo
via Provinciale nr. 4
22010 VAL REZZO (CO)

Milano, lì 21.05.2015

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

Le sottoscritte Rossi Pierina, nata a Val Rezzo (Co) il 10.07.1932, c.f.: RSS PRN 32L50 H259B, residente in 20162 Milano, via Arganini nr. 10 e Rossi Olga, nata a Val Rezzo (Co) il 28.12.1934, c.f.: RSS LGO 34T68 H259K, residente in 40060 Savigno (Bo), via della Libertà nr. 53, in qualità di comproprietarie del fabbricato e dell'area di pertinenza site in via Roma nr. 13 e con accesso carraio e pedonale da via Don Felice Sambruna, distinti con i mappali nr. 26, 138 e 139, posti sul foglio nr. 3 allegato A della sezione censuaria di Buggiolo, preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con deliberazione C.C. nr. 4 nella seduta del 06.03.2015 e che il termine perentorio per la presentazione delle osservazioni coincide con il giorno 23.05.2015, consapevoli che la presente sarà esaminata in sede di approvazione del P.G.T.,

PRESENTANO

ai sensi dell'art. nr. 13 della Legge Regionale nr. 12/05 e s.m.i. la seguente **osservazione**, in triplice copia,

PREMESSO CHE

- nel P.G.T. adottato il ns. fabbricato e parte dell'area di pertinenza a monte della strada comunale via Don Felice Sambruna sono stati posti negli Ambiti del tessuto urbano consolidato – centri storici e nuclei di antica formazione;

- la strada comunale via Don Felice Sambruna non è stata ancora correttamente inserita sulla mappa catastale;

- gli elaborati che compongono il P.G.T., redatti su rilievo aero-fotogrammetrico, individuano correttamente lo stato di fatto dei confini tra la ns. proprietà privata e la strada comunale, confine che è rappresentato dalla base del muro di contenimento della proprietà privata,

CHIEDONO

che per la porzione di area di proprietà privata evidenziata negli stralci delle tavole che compongono il P.G.T., allegati alla presente osservazione, venga rettificata la cartografia perché non si tratta di una strada di interesse comunale ma sono una rampa carraia ed un scala private per l'esclusivo accesso alla ns. proprietà.
Le sottoscritte ritengono corretto assegnare alla porzione di proprietà in questione la stessa destinazione urbanistica che ha la restante parte di proprietà posta a monte della via Don Felice Sambruna, perché è una parte di area di pertinenza indispensabile ed inscindibile della ns. proprietà ed anch'essa, come

previsto dall'art. 83 delle N.T.A., è quindi "funzionalmente e morfologicamente parte integrante dell'unitarietà urbanistica d'insieme" dei centri storici e nuclei di antica formazione.

Di seguito si riporta l'elenco delle tavole componenti il P.G.T. adottato per le quali si chiede la modifica/rettifica:

1) nr. 16 del Documento di piano, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio dovrà essere invece colorata in colore rosso, come il resto della proprietà che è posta in aree urbanizzate – ambiti ed aree confermate e previste dal P.G.T.;

2) nr. 20 del Documento di piano, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece colorata in colore rosso scuro, come il resto della proprietà, che è posta in Ambiti del tessuto urbano consolidato – centri storici e nuclei di antica formazione;

3) nr. 2 del Piano dei servizi, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece colorata in colore rosso scuro, come il resto della proprietà, che è posta in centri storici e nuclei di antica formazione;

4) nr. 3 del Piano dei servizi, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece lasciata bianca, come il resto dell'area di pertinenza della proprietà;

5) nr. 4 del Piano dei servizi, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece lasciata bianca, come il resto dell'area di pertinenza della proprietà;

6) nr. 5 del Piano dei servizi, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece lasciata bianca, come il resto dell'area di pertinenza della proprietà;

7) nr. 2 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio, dovrà essere invece lasciata bianca, come il resto dell'area di pertinenza della proprietà;

8) nr. 4 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio, dovrà essere invece lasciata bianca, come il resto dell'area di pertinenza della proprietà;

9) nr. 6 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – altri percorsi, dovrà essere invece colorata in colore rosso scuro, come il resto della proprietà, che è posta in centri storici e nuclei di antica formazione;

10) nr. 7 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – percorsi pavimentati con materiali comuni, dovrà essere invece colorata in colore verde chiaro – pertinenze private, come il resto dell'area di pertinenza della proprietà;

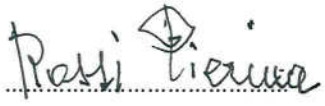
11) nr. 9 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – percorsi pavimentati con materiali comuni, dovrà essere invece colorata in colore verde chiaro – pertinenze private, come il resto dell'area di pertinenza della proprietà;

12) nr. 11 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece colorata in colore rosso scuro, come il resto della proprietà, che è posta in centri storici e nuclei di antica formazione;

13) nr. 12 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece colorata in colore rosso scuro, come il resto della proprietà, che è posta in centri storici e nuclei di antica formazione;

14) nr. 13 del Piano delle regole, l'area di proprietà privata a monte della strada comunale ora individuata in colore grigio – strade di interesse comunale, dovrà essere invece colorata in colore rosso scuro, come il resto della proprietà, che è posta in centri storici e nuclei di antica formazione;

In fede.

Rossi Pierina 

Rossi Olga

Allegati: - estratto della mappa catastale;
- stralci tavole nr. 16 e 20 del Documento di piano;
- stralci tavole nr. 2, 3, 4 e 5 del Piano dei servizi;
- stralci tavole nr. 2, 4, 6, 7, 9, 11, 12 e 13 del Piano delle regole.

Scheda di analisi

	SI'	NO	NEUTRO
■ Rappresenta interessi generali e/o diffusi?	☐	☒	☐
■ Riveste un carattere prettamente privatistico?	☐	☒	☐
■ È la riproposizione di un'istanza inoltrata a seguito dell'avvio del procedimento?	☐	☒	☐
■ È compatibile con l'impostazione generale del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È coerente con gli obiettivi generali / specifici / operativi?	☐	☐	☒
■ È coerente con il P.R.U.G. pre – vigente?	☐	☒	☐
■ Produce interessi riflessi nell'intorno?	☐	☐	☒
■ Determina ricadute territoriali con modifiche grafiche?	☒	☐	☐
■ Se accolta comporta modificazioni relative gli elaborati testuali e/o alla normativa tecnica?	☐	☒	☐
■ Migliora l'assetto pianificatorio locale?	☐	☐	☒
■ Produce potenziale fabbisogno di servizi aggiuntivi	☐	☐	☒
■ Si pone in contraddizione con osservazioni A.S.L. / A.R.P.A. e/o prescrizioni provinciali?	☐	☒	☐
■ Può essere rivalutata in sede di futura revisione / attuazione del P.G.T.?	☐	☐	☒
■ È sostenibile dal punto di vista ambientale?	☒	☐	☐

Proposta di controdeduzione n. 6

La dicitura "Strade di interesse comunale" sulle Tavole grafiche non fa riferimento alla proprietà, che può essere pubblica o privata, ma solo alla scala di interferenza del percorso.

La perimetrazione del Centro storico-Nucleo di antica formazione, come da indicazioni del P.T.R. e del P.T.C.P., è determinata dalle indicazioni derivanti dalla cartografia I.G.M. di prima levata (1888), ovvero anche alle risultanze del Catasto cessato.

La strada Don Felice Sambruna nel tratto interessato, e di conseguenza la rampa in oggetto di proprietà degli osservanti, sono state realizzate successivamente e, anche se attualmente di diretta e funzionale pertinenza, non possono essere considerate come appartenenti all'ambito del Centro storico-Nucleo di antica formazione come invece la gradonata pedonale che si diparte dalla Piazza della Chiesa, che vi risulta già inserita .

Prova ne sia l'analoga indicazione per i percorsi della proprietà limitrofa, ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato.

In definitiva, la destinazione del P.G.T., che si ritene oggettivamente corretta, ha valore rispetto al regime giuridico dei suoli sul piano storico-urbanistico e non sul piano dei diritti reali di proprietà o altri.

Per quanto suesposto si può dire che l'osservazione presentata sia sostanzialmente da non accogliere.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI

n.	Numero e data di protocollo		Richiedente	Proposta di controdeduzione		
				Da accogliere	Da accogliere parzialmente	Da non accogliere
1.	544	20.05.2015	Sigg. Risi Giuliano e Risi Patrick	☒	☐	☐
2.	545	20.05.2015	Sig. Molina Zeno	☐	☐	☒
3.	557	21.05.2015	Sig. Milesi Luigi	☒	☐	☐
4.	559	21.05.2015	Sig. Puddu Paolo Luigi Sig.ra Citella Maria Bambina Sig.ra Manzi Lia	☒	☐	☐
5.	560	21.05.2015	Geom. Andrea Cristian Guaita	☒	☐	☐
6.	585	27.05.2015	Sigg.re Rossi Pierina e Rossi Olga	☐	☐	☒