

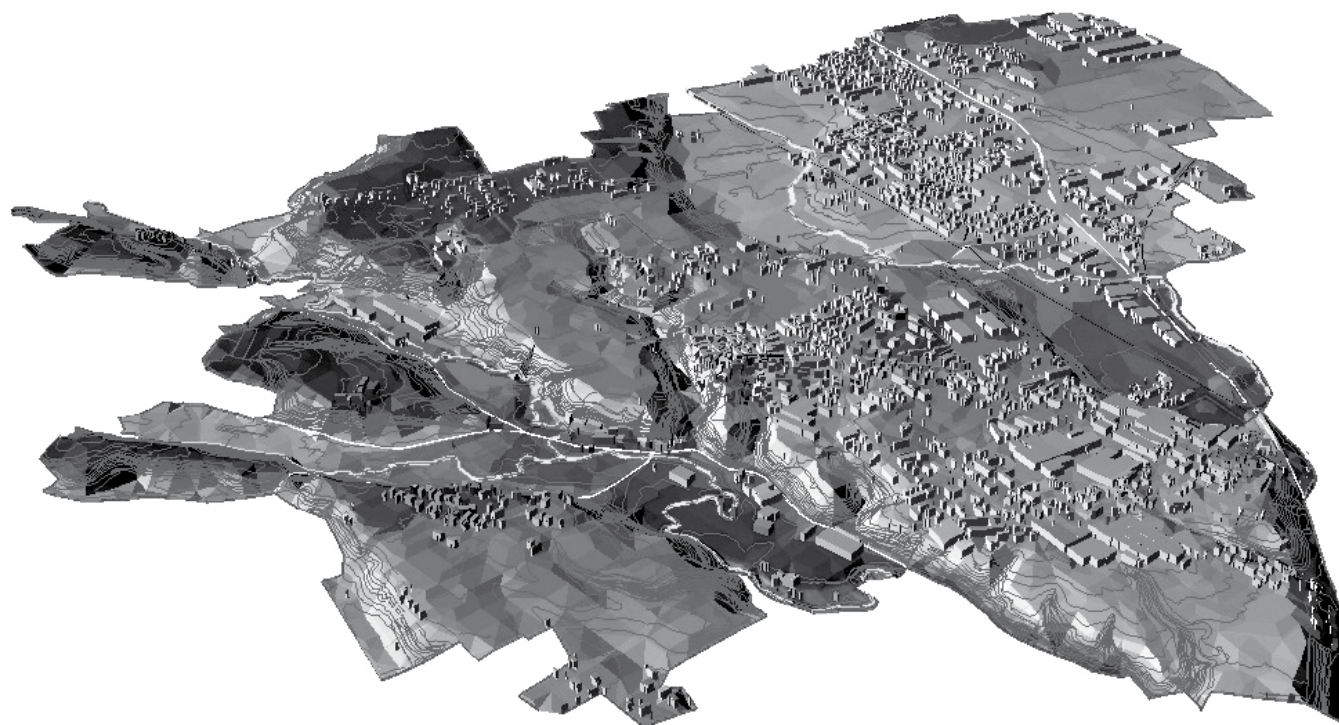
Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio 2008

Variante 2013



Osnago



Indice

| | | | | | |
|--|-----------|---|-----------|--|-----------|
| Premessa | 3 | | | | |
| 1. Oggetto | 3 | | | | |
| 2. Variazioni in sintesi | 3 | | | | |
| 3. Obiettivi | 5 | | | | |
| 4. Motivazioni | 6 | | | | |
| 5. Corollario | 6 | | | | |
| 6. Origine dei cambiamenti e organizzazione del testo | 6 | | | | |
| 1. Documento di piano e ambiti di trasformazione | 8 | | | | |
| 1.1 Richieste in sintesi | 8 | | | | |
| 1.2 Modifiche | 8 | | | | |
| 1.2.2 Regole di flessibilità (ambito n.13,16 e PP1) | 8 | | | | |
| 1.2.3 Ambito n.13 e PP1: parcheggi, parcheggi pertinenziali | 10 | | | | |
| 1.2.4 Ambito n.13 e PP1: standard qualitativi | 11 | | | | |
| 1.2.5 Orane, ambiti di trasformazione: traslazione nel Piano delle regole (ATU 1, 2 e 3, osservazioni n.1, 2, 4 e 5) | 13 | | | | |
| 1.2.6 Grandi strutture vendita unitarie, ambito 13: definizione (osservazione n. 7) | 18 | | | | |
| 1.2.7 Ambito di trasformazione urbana n.11: percorso ciclo-pedonale (osservazione n.23) | 18 | | | | |
| 1.2.8 Nuovo ambito di trasformazione urbana: diniego (osservazione n.13) | 18 | | | | |
| 2. Norme tecniche di attuazione (integrazioni, modifiche e interpretazioni autentiche) | 20 | | | | |
| 2.1 Norme – integrazioni e modifiche | 20 | | | | |
| art. 8 - Dotazioni di parcheggi: specificazioni | 20 | art. 29 bis - Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità: recepimento della norma regionale | 21 | rispetto stradale (osservazione n.11) | 30 |
| art. 10 - Validità degli ambiti di trasformazione solo adottati allo scadere del Documento di piano | 20 | art. 32 - Competenze circa la pianificazione attuativa conforme, abrogazione | 23 | 4.5 Classificazione come zona residenziale di via privata: rigetto (osservazione n.17) | 31 |
| art.13 - Destinazioni d'uso: integrazioni (e osservazione n.8) | 21 | 2.2 Norme, esplicitazioni e interpretazioni autentiche | 23 | 4.6 Utilizzo delle aree che concorrono alla dotazione di standard dei piani attuativi (osservazione n.11) | 31 |
| | | art.11- Cumulabilità degli incentivi energetici e simili | 23 | 4.7 Centro anziani di via Papa Giovanni XXIII: ridefinizione | 32 |
| | | art.12.3 - Aggetti e computo della superficie coperta, razio | 23 | 4.8 Art.16, comma 2, aree di riorganizzazione produttiva, stabilimento Regina Catene, comparto D: parziale modifica delle modalità attuative (osservazione n.16 bis) | 33 |
| | | art.12.4 - Vani scala e ascensori: inclusione nel computo della slp | 23 | 4.9 Azienda classificata come a "Rischio di incidente rilevante": declassamento | 33 |
| | | art.12.4 - Balconi e Terrazze: definizione e differenze | 24 | 4.10 Ambiti agricoli di interesse strategico: trasposizione cartografica | 33 |
| | | art.12.7 - Calcolo del volume e della superficie lorda degli edifici esistenti | 24 | 4.11 Altre modifiche e correzioni di errori materiali. | 34 |
| | | art.12.14 - Distanze fra edifici, inderogabilità | 24 | | |
| | | art.13.4 e 13.9 - Usi di interesse comune e usi agricoli | 24 | 5. Quantità (capacità edificatoria e aree a standard) | 36 |
| | | art.26 - Sottotetti già costituenti slp, recupero a fini abitativi | 25 | 5.1 Verifica dei parametri di cui all'art.68 delle NdA del PTCP | 36 |
| | | art.27- Capacità edificatoria delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale: indeterminatezza | 25 | 6. Modifiche conseguenti alla VAS | 37 |
| | | 3. Lotti parzialmente saturi (osservazione n.20, 25, 14, 6, 9, 19) | 26 | 6.1 Ambiti agricoli d'interesse strategico | 37 |
| | | 4. Altre richieste e modifiche del Pgt | 30 | 6.2 Validità degli elaborati della Variante 2013 e trasposizione su DB topografico | 37 |
| | | 4.1 Confine del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone: rigetto proposta di modifica (osservazione n. 15) | 30 | 6.3 Integrazioni della zonizzazione | 37 |
| | | 4.2 Recupero sottotetti all'interno dei nuclei di antica formazione: diniego (osservazione n.24) | 30 | 6.4 PP1 | 37 |
| | | 4.3 Spostamento della Casa di Accoglienza (osservazione n.21) | 30 | 6.5 Ritrovamenti archeologici, precauzioni | 37 |
| | | 4.4 Utilizzo come parcheggio della fascia di | | 6.6 Valutazione d'incidenza, recepimento delle prescrizioni | 37 |
| | | | | 7. Modifiche introdotte in sede di controdeduzioni, effetti sull'ambiente e il paesaggio | 38 |
| | | | | Osservazioni | 38 |
| | | | | Pareri | 38 |

Premessa

1. Oggetto

La presente variante interessa il Documento di piano, il Piano delle regole e il Piano dei servizi del comune di Osnago approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 65 del 19.12.2008 e successivamente pubblicati sul BURL n. 13 del 1.4.2009. Le modifiche riguardano innanzitutto e, soprattutto, le Norme tecniche d'attuazione e le Schede degli ambiti di trasformazione urbana individuati dal Documento di piano. Anche la tavola della "zonizzazione" (tav. 2.1- 2.5), la tavola di progetto del Piano dei servizi (tav.3.2) e la tavola del Documento di piano (tav. 1.1) sono state variate, sebbene in pochi punti e per aspetti limitatissimi. Queste modifiche non si configurano però come una Variante generale del Pgt ma più come una sorta di "tagliando" del piano che a quattro anni dalla sua approvazione introduce adeguamenti e cambiamenti marginali.

La stragrande maggioranza delle variazioni si sarebbero potute tranquillamente realizzare utilizzando, se fosse ancora in vigore, la vecchia legge regionale 23/1997 che disciplinava le piccole varianti a procedura semplificata. Tutti o quasi i cambiamenti riguardano infatti le procedure, e cioè le condizioni e i modi con i quali l'Amministrazione intende dare attuazione al progetto del Pgt. La presente Variante conferma e ribadisce pertanto l'essenza del Pgt, ma anche i suoi dettagli e i particolari più minuti.

2. Variazioni in sintesi

Ciò che questo atto modifica sono soprattutto le norme, in alcuni casi per recepire le leggi nel frattempo intervenute, o per mettere a posto

Sintesi dei contenuti della variante di PGT

| | variazione | contenuto in sintesi | oggetto var. | rif. |
|--------|--|--|--------------|------|
| DP | regole di flessibilità | modificabilità degli ambiti di trasformazione urbana: superficie (<10%), opere e servizi da realizzare, attuazione degli ATU per piani disgiunti comunque senza modifica delle capacità edificatorie | nta | |
| DP | standard qualitativi ATU13 e PP1 | conferma standard qualitativi dei due ambiti con precisazioni e ridefinizione, contributi per la sostenibilità GDO, opere di compensazione per RER | schede | 12 |
| DP | parcheggi/parcheggi pertinenziali ATU 13 e PP1 | conferma e ulteriori specificazioni parcheggi pertinenziali previsti | schede | 12 |
| DP/PR | ATU frazione Orane | trasposizione nel Piano delle Regole e limitata riduzione della capacità edificatoria (-3222 mc) | tavole DP PR | 1 |
| DP | ATU n.11 | soppressione percorso ciclopedonale interno all'ATU | schede | 11 |
| DP | ATU 13 | ridefinizione definizione di grande struttura di vendita unitarie | schede | |
| PGT | art. 8 NTA, parcheggi pertinenziali | conferma e ulteriori specificazioni | nta | |
| DP | art.10 ATU solo adottati | validità allo scadere del Documento di piano | nta | |
| PGT | art.29 bis, adeguamento normativo | norme per la realizzazione degli interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità: recepimento della normativa regionale | nta | |
| PGT | art.13 destinazioni d'uso | integrazione di alcune classi di uso | nta | |
| PR | edificabilità lotti residenziali estensivi | modifica della capacità edificatoria, equiparazione alle zone di completamento (1 mc/mq = +13.840 mc) | nta | |
| PR | Orane, area sotto l'elettrodotto | modifica azionamento residenziale (-591 mc) | tavole PR | 2 |
| PR | via A. Manzoni | modifica lotto di completamento residenziale senza variazione della capacità edificatoria | tavole PR | 3 |
| PR/PS | casa di accoglienza di via San Carlo | traslazione in via Gorizia e conseguente ridefinizione dell'azionamento (da residenziale a servizi e viceversa, +135 mq aree a servizi) | tavole PR PS | 4 |
| PR | lotto commerciale in fascia di rispetto stradale | modifica dell'azionamento senza possibilità edificatoria per permettere il parcheggio degli autoveicoli (1740 mq passano da agricoli a commerciali) | tavola PR | 5 |
| PS | Centro anziani di via Papa Giovanni XXIII | modifica tipologia di servizio, edificabilità, modalità d'intervento (+4500 mc) | nta | 6 |
| PR | aree di riorganizzazione produttive - stabilimento Regina Catene | parziale modifica delle modalità attuative | nta | 7 |
| PR/PGT | azienda soggetta a ERIR T | stalcio vincolo per venir meno delle condizioni | tavola PR | 8 |
| PGT | ambiti agricoli di interesse strategico di cui al PTCP | inserimento cartografico del perimetro definito dal PTCP e conseguenti modifiche dell'azionamento (traslazione PP1 e area residenziale verso Ronco Briantino) | tavole | 9 |
| PR | errori materiali | azionamento area "bianca" e modifica classificazione area residenziale via Trento/via Stoppani | tavola PR | 10 |
| PR | cimitero e depuratore | recepimento ampliamento cimitero, in corso di autorizzazione, e del depuratore in corso di realizzazione | tavola PR | 13 |

definizioni che nel tempo si sono prestate a molteplici interpretazioni (capitolo 2.1). Per altre regole la "variante" si limita a fornire delle semplici "interpretazioni autentiche", senza nessun carattere novativo e senza nessun cambiamento del Pgt (capitolo 2.2).

Le principali modifiche riguardano: i parcheggi pertinenziali (quantità e regole generali); la validità degli ambiti di trasformazione con piano attuativo solo adottato allo scadere del Documento di piano; la definizione degli usi (integrazioni di alcune categorie); l'introduzione di una norma specificativa degli interventi di rilevanza ambientale e di incremento della naturalità di cui alla legge 12/2005 e che è funzionale a far vivere il Parco e inverare almeno alcune delle indicazioni della Rete ecologica regionale, nel frattempo licenziata dalla Regione, e della Valutazione d'incidenza.

Sono state poi introdotte delle regole per disciplinare la flessibilità nell'attuazione degli ambiti di trasformazione urbana: flessibilità prevista dalla stessa legge regionale 12/2005. Tali regole non incidono sulla capacità insediativa e permettono, speriamo, di rendere finalmente realizzabili alcuni interventi (capitolo 1.2.1). Queste norme riguardano la possibilità di modificare il sedime degli interventi (variazioni assolute <30% e aumento non >10%) ma con invarianza delle capacità edificatoria, di definire in altro modo i servizi e le aree da cedere (a parità di risorse e a discrezione dell'Amministrazione), di realizzare attraverso più piani attuativi quanto previsto da un singolo Ambito di trasformazione, ma nel rispetto di alcuni principi di necessità e perequazione. E' stato poi integrato l'art.5 con un precisazione circa i contenuti degli elaborati grafici aventi valore esplicativo ed è stato previsto

l'obbligo di avvertire la Sprintendenza ai beni archeologici nel caso di escavazione all'interno dei nuclei di antica formazione.

Un altro cambiamento riguarda la possibilità di "ampliare" le abitazioni esistenti e classificate come zone residenziali estensive che è stata leggermente incrementata (capitolo 3). Mentre il Piano delle regole prevedeva per queste aree un ampliamento una tantum pari a 50 mq ma fino all'occorrenza dell'indice edificatorio massimo previsto (pari a 1 mc/mq e 0,6 mc/mq per le "frazioni"), la variante abolisce l'ampliamento una tantum e permette l'adeguamento delle abitazioni esistenti fino al raggiungimento dell'indice previsto. Ciò determina un incremento massimo teorico di poco meno di 14.000 mc (nel caso tutte le 230 abitazioni esistenti fossero ampliate al massimo delle loro possibilità).

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione sono stati traslati dal Documento di piano al Piano delle regole gli ambiti ATU1, 2 e 3 ad Orane con una riduzione, seppur contenuta, della loro capacità edificatoria ma a parità di destinazioni (residenziale), di sedime occupato e di servizi richiesti.

Per altri ancora e, in particolare, per gli ambiti PP1 e ATU 13, sono stati rivisti gli standard qualitativi, le opere da realizzare, le modalità attuative e altre indicazioni ancora relative a definizione e regole previste dalle Schede di cui all'allegato A (grandi strutture di vendita unitarie, parcheggi pertinenziali). In particolare, sono stati rivisti alcuni degli standard qualitativi (riduzione e ridefinizione Centro anziani), la possibilità di prevedere piani attuativi più chiaramente distinti ed è stato chiarito a cosa possono essere destinate le risorse destinate alla "sostenibilità" della grande distribuzione definite da regione

Lombardia. E' stato inoltre ribadito e meglio specificato l'obbligo di realizzare le opportune opere di compensazione ambientale, recependo le indicazioni in tal senso del PTCP, della Rete ecologica regionale e della Valutazione di incidenza (capitolo 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 etc. – realizzazione del Varco da mantenere e de-frammentare). Per il sub-ambito "A" sono stati contemplati anche gli usi produttivi già previsti dal PTCP. Questo e il comparto "B1" sono stati leggermente traslati. E' stato infine previsto l'obbligo di redigere una valutazione di impatto acustico e di assumere i conseguenti accorgimenti.

Infine, è stato "ritarato" il progetto per la realizzazione del nuovo Centro Anziani di via Papa Giovanni XXIII che è un progetto pubblico che non ha trovato fino ad ora attuazione e che deve essere rivisto anche nei contenuti, per tener conto delle evoluzioni nei bisogni abitativi e assistenziali nel frattempo intervenuti. E' previsto un aumento della superficie destinata a questo servizio pari a 4500 mc.

Le varianti che modificano l'azzonamento sono solo nove: un signore che chiede che la sua area ritorni agricola, lo spostamento della Casa di accoglienza facente capo alla Parrocchia, l'allargamento di un lotto troppo piccolo per essere edificato, la correzione di due errori materiali, la classificazione come commerciale di un terreno agricolo di circa 1700 mq collocato in fascia di rispetto stradale, e quindi privo di edificabilità e finalizzato ad ampliare il parcheggio di una attività commerciale esistente, la riduzione di un piccolo lotto residenziale verso Ronco Briantino (cfr. capitolo 4.10) e l'ampliamento del depuratore (già realizzato) e del cimitero (in corso di autorizzazione).

Pardon, dimenticavamo di ricordare: l'omissione della fascia di rispetto ERIR di un'impresa non più classificata come tale; il recepimento dei cosiddetti "ambiti agricoli di interesse strategico" definiti dal PTCP, nel frattempo approvato, con la redazione di un apposito nuovo elaborato del Piano delle Regole (Tavola A); l'ampliamento con titolo edilizio diretto dello stabilimento Regina Catene, peraltro già previsto dal Pgt ma con piano attuativo (250 mq slp). Il percorso ciclopedonale dell'ATU11 è stato stralciato perché in corso di realizzazione con altre caratteristiche.

Le variazioni non prevedono nuove ambiti di trasformazione, lasciano invariata l'edificabilità di quelli confermati, che anzi diminuisce, incrementano la capacità insediativa teorica del Pgt di soli 116 abitanti -che è però una capacità effettivamente e solo teorica, perché dedotta dalla possibilità di ampliamento dell'esistente- e aumentano il consumo di suolo agricolo (di individuazione comunale) per scopi urbani di 1700 mq. circa (parcheggio area commerciale esistente).

3. Obiettivi

Se proprio dobbiamo elencare in sintesi gli obiettivi di questa variante essi potrebbero essere così espressi:

- 1) rendere più semplice e flessibile l'attuazione del piano, adeguandone le regole e le procedure al diverso contesto economico e dei rapporti fra gli attori coinvolti;
- 2) meglio specificare alcune norme del Pgt, recependo anche le modifiche legislative nel frattempo intervenute;
- 3) tener conto delle esigenze dei cittadini, apportando piccole modifiche e integrazioni,

laddove compatibili con i principi e il dettaglio del Pgt vigente;

4) ribadire la necessità di contenere “strenuamente” l’uso per scopi urbani di nuovo territorio agricolo, puntando sulla “densificazione” della città esistente e preservando il territorio agricolo.

4. Motivazioni

Perché questa variante? La risposta speditiva potrebbe essere: perché in quattro anni molto è cambiato e un “tagliando” è impellente. E’ però possibile anche una replica più ponderata. Nessuno dei dieci ambiti di trasformazione previsti dal Pgt 2008 ha trovato attuazione, vuoi per le mutate condizioni economiche e immobiliari seguite alla crisi dei titoli “*sub prime*”, vuoi (soprattutto) per le divergenze fra i diversi proprietari delle aree ricadenti all’interno dello stesso ambito, vuoi per le esigenze nel frattempo intervenute o forse anche per le imprecisioni del progetto originale. Sotto questo profilo la Variante introduce delle modifiche procedurali e attuative limitate, anzi limitatissime, ma che possono essere utili per inverare il progetto a suo tempo messo a punto dal Pgt 2008 e che fino ad ora non ha trovato attuazione.

5. Corollario

L’ultima affermazione ci permette una precisazione importante. Molti dei cambiamenti introdotti riguardano il Piano delle regole e dei servizi e sono destinati a durare finché qualche d’uno non deciderà di apportare altre modifiche. Le innovazioni riguardanti il Documento di piano e gli ambiti di trasformazione hanno una validità limitata, perché questo è destinato a scadere

a breve (dicembre 2014¹) e con esso decade la disciplina degli ambiti di trasformazione e le conseguenti possibilità edificatorie. Sarà il Piano delle regole e dei servizi a dettare le regole per queste aree. La scelta è stata pertanto quella di fornire un’ultima possibilità attuativa, demandando alla prossima Amministrazione l’onere di rivedere il Documento di piano e di confermare, modificare o stralciare gli ambiti di trasformazione, ovvero di prevederne degli altri, tenendo conto che nel frattempo: a) è stato approvato il Piano territoriale di coordinamento provinciale, che fra le altre indicazioni contingente le trasformazioni a scopi urbani delle aree agricole; b) regione Lombardia ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale, con il relativo allegato Piano paesaggistico; c) sempre regione Lombardia ha successivamente definito la Rete Ecologica Regionale che detta precise indicazioni per tutto il territorio comunale (classificato come elemento di primo livello) e, soprattutto per la porzione agricola posta ad est della strada provinciale 342 dir.

6. Origine dei cambiamenti e organizzazione del testo

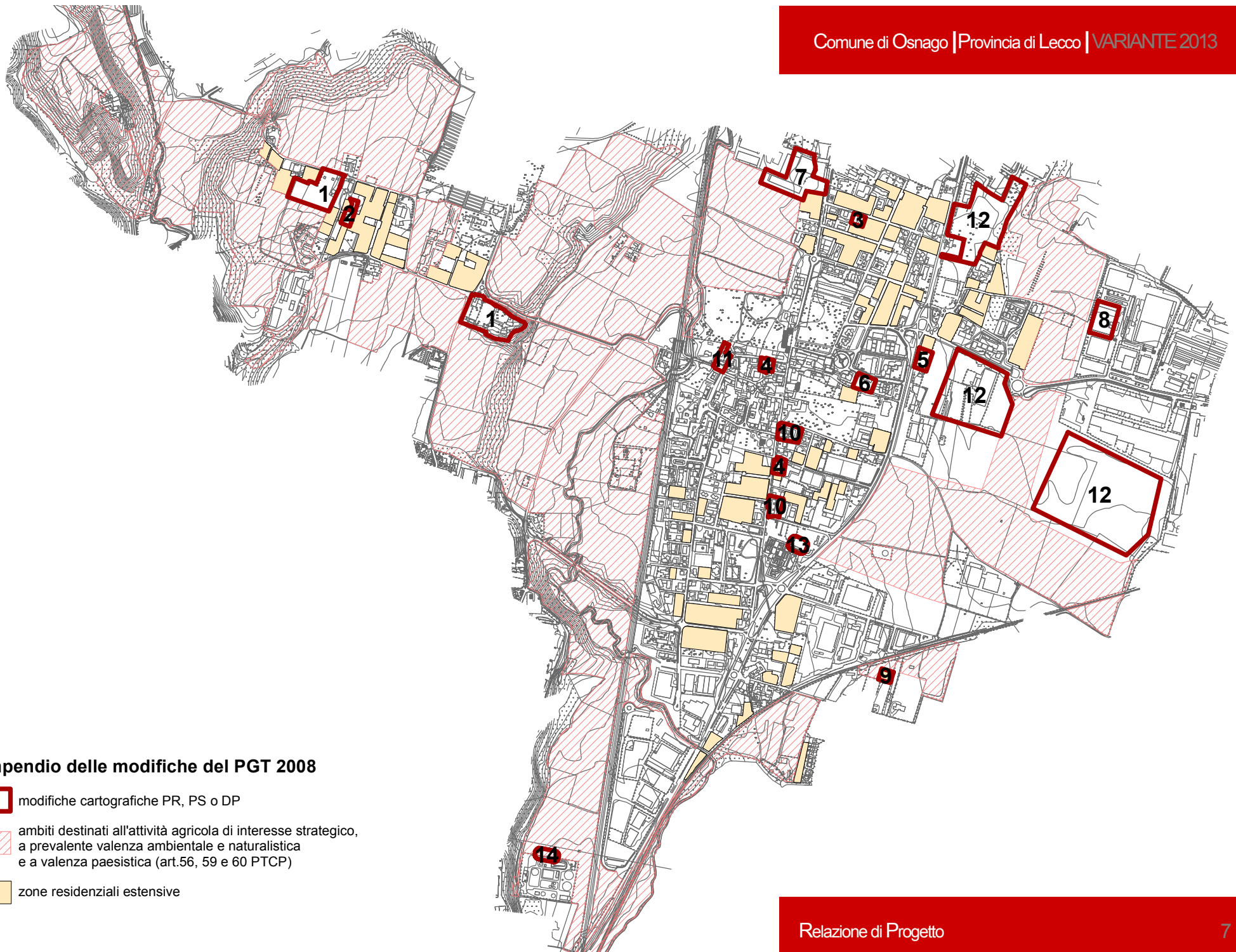
Le modifiche apportate al Pgt di Osnago hanno quattro origini: a) derivano dall’esperienza maturata in questi anni dall’Ufficio Tecnico nell’applicazione delle norme e dalla necessità di adeguarle ai mutamenti legislativi nel frattempo intervenuti; b) sono conseguenti all’esperienza (talvolta defaticante) maturata nella discussione dei diversi progetti presentati dagli operatori in questi anni per la realizzazione di alcuni degli ambiti di trasformazione urbana; c) sono stati

richiesti dai cittadini attraverso le “osservazioni” pervenute a seguito dell’avvio del procedimento di cui alla legge regionale 12/2005; d) sono derivate dal procedimento di Valutazione ambientale strategica e dalla valutazione d’incidenza.



Benché queste osservazioni abbiano natura differente da quelle presentate fra l’adozione e l’approvazione del piano, e non vi sia da parte dell’Amministrazione nessun obbligo di risposta scritta, si è scelto ugualmente di motivare perché alcune richieste non sono state accolte. Il testo che segue ha assunto pertanto la forma tipica delle “controdeduzioni”.

Edoardo Marini, architetto
febbraio 2014

¹ La scadenza “naturale” è 31 marzo 2014, dicembre è la proroga prevista da regione Lombardia



compendio delle modifiche del PGT 2008

- n.** modifiche cartografiche PR, PS o DP
-  ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, a prevalente valenza ambientale e naturalistica e a valenza paesistica (art.56, 59 e 60 PTCP)
-  zone residenziali estensive

1. Documento di piano e ambiti di trasformazione

1.1 Richieste in sintesi

I proprietari dell'ambito di trasformazione 1b (Orane) chiedono di eliminarlo, ovvero di poter realizzare la medesima capacità edificatoria con un titolo edilizio diretto, e di stralciare una parte del lotto (osservazione n.4 e 5). Una richiesta non molto dissimile è avanzata per l'ambito di trasformazione n.3 (Orane, osservazione n.1), unitamente alla possibilità di accedere direttamente dalla rotonda fra via Per le Orane e via Per Lomagna. La proprietà dell'ambito di trasformazione n.2 (Orane, osservazione n.2) chiede che i lavori riguardanti gli immobili esistenti di cui si prevede la conservazione possano essere anticipati e realizzati anche nelle more del piano attuativo. Per l'ambito n.11 (osservazione n.23, ex coop) si chiede di stralciare il passaggio ciclopedonale e di ammettere un'altezza maggiore degli edifici (12,5 ml al posto dei previsti 10 ml), mentre per l'ambito di trasformazione n.13 i proprietari chiedono: a) di ridurre i parcheggi pertinenziali per gli usi commerciali (grande distribuzione commerciale); b) di rivedere lo standard qualitativo; c) di ridefinire il concetto di "parco commerciale". La proprietà dell'ambito di trasformazione n.16 (osservazione n.10) chiede di estromettere un lotto residuo imputabile ad altro soggetto ma è pervenuta anche un'altra osservazione che chiede di ampliare questo ATU, ovvero di prevedere un altro intervento con estensione simile (osservazione n. 13). Infine, per quanto riguarda l'ambito PP1 e, in particolare, per il comparto B e B1, si chiede: a) di precisare lo standard qualitativo di spettanza; b) di ridefinire i

parcheggi pertinenziali: c) di precisare il perimetro del dell'ambito B; d) di variare gli interventi previsti dall'Allegato A per l'intervento in oggetto (osservazione n.12). Implicitamente, ovvero in modo indiretto, l'osservazione n.12 chiede anche di separare ulteriormente l'ambito B e B1 dal comparto A, ovvero di prevedere un nuovo ambito di trasformazione per quest'ultimo (cfr. disegni allegati all'osservazione).

1.2 Modifiche

La Variante conferma la sostanza dell'attuale Pgt e rimanda al successivo Documento di piano(l'odierno scade nel marzo 2004) l'onere di apportare modifiche più radicali al progetto originale. Solo uno sguardo più generale e complessivo può supportare modifiche altrettanto incisive, che necessitano di studi e approfondimenti al di fuori dei compiti della presente incarico. Ciò nonostante, si può ugualmente introdurre alcuni correttivi per rendere più semplice l'attuazione degli interventi e rispondere positivamente ad almeno alcune delle richieste fatte dai proprietari e dai cittadini.

1.2.2 Regole di flessibilità (ambito n.13,16 e PP1)

Innanzitutto è possibile introdurre tre regole generali che rendano più semplice l'attuazione degli interventi. Più precisamente, si tratta della possibilità di variare entro limiti definiti l'estensione degli ambiti d'intervento, ma a parità di capacità edificatoria; di modificare le opere pubbliche richieste in relazione al sopraggiungere di nuove esigenze, ma lasciando invariate l'entità delle risorse e, infine, la possibilità di segmentare in più piani attuativi un medesimo intervento, senza

che ciò costituisca variante del Documento di piano, sempreché venga garantito il disegno complessivo del progetto, i diritti dei cointeressati (perequazione dei diritti volumetrici, se previsto) e le relative opere necessarie ed indispensabili. Queste regole interpretano e rendono operativa la flessibilità che la legge regionale n.12/2005 contempla per gli ambiti di trasformazione e per lo stesso Documento di piano. Documento che, ricordiamo, ha un carattere generale e un valore "strategico". Sulla formulazione e la natura delle tre regole ci soffermeremo più oltre. Qua basterà ricordare che la possibilità di rivedere il perimetro risponde almeno parzialmente alle richieste dell'osservazione n.4 e n.10 (ATU 1 e 16), che la possibilità di prevedere più piani attuativi va incontro alle richieste riguardanti l'ATU 1 e il PP1 (osservazione 12, 7 e 5), e che la regola riguardante la possibilità di modificare le opere e gli standard può aiutare l'attuazione di tutti gli ambiti di trasformazione urbana.

L'art. 10 delle NTA è modificato aggiungendo il seguente comma:

“La pianificazione attuativa e il progetto di opera pubblica possono, senza necessità di variare il Documento di piano:

definire un perimetro dell'ambito di intervento, dell'area fondiaria e/o delle aree a servizi diverso da quella indicata nelle Schede, qualora la somma delle variazioni apportate in aggiunta e in sottrazione siano inferiori al 30% della area individuata originariamente. In ogni caso, le superfici così modificate non potranno essere superiore del 10% rispetto a quelle individuata dal Documento di piano e dalle relative Tavole o Schede. La modifica delle superfici di cui

sopra non determina la variazione della capacità edificatoria individuata dal Documento di piano e dalle relative Tavole o Schede;

prevedere la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazioni e la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate nelle Schede, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non muti il valore economico delle opere da realizzare o delle aree da cedere.

Gli interventi ammessi negli ambiti di trasformazione possono essere realizzati, senza necessità di variare il Documento di piano, anche attraverso distinti piani attuativi o progetti di opere pubbliche.”

E' necessario infine precisare a scopo esplicativo che:

- le modifiche delle aree fondiarie e dell'aree territoriali o di quelle a standard individuate dal Documento di piano, e finalizzata ad escludere reliquati e proprietà non interessate a operare o per assicurare una migliore organizzazione planivolumetrica degli interventi, devono comunque essere contenute. Le variazioni non devono essere superiori al 30% delle superfici delle aree originariamente individuate dal Documento di piano. A tal fine è necessario sommare le superficie considerate in valore assoluto sia dei reliquati aggiunti, sia di quelli omessi e rapportare il risultato così ottenuto alla superficie originaria individuata dal Documento di piano. L'incremento della superficie dell'intervento non potrà comunque essere superiore al 10% dell'area originaria². Qualora le superfici delle

2 Ad esempio: se il lotto originario è pari a 1000 mq

tavole che individuano gli ambiti di trasformazione non corrispondano ai dati esplicitati nelle tabelle di cui alle Schede dell'Allegato A, dovranno essere considerati quest'ultimi;

- le modifiche di cui sopra non devono aumentare la capacità edificatoria prevista dal Documento di piano, sia quando essa è espressa in termini assoluti, sia quando è esplicitata attraverso un indice. In tal caso, la capacità edificatoria è quella deducibile dai valori esplicitati dalla scheda di cui all'Allegato A;

- la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazione e la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate nelle schede è possibile qualora l'Amministrazione ritenga opportuno modificare le priorità d'intervento a suo insindacabile giudizio. Il valore economico dei servizi o delle opere realizzate o delle aree cedute dovrà rimanere invariato e dovrà essere adeguatamente argomentato attraverso perizia e computo metrico estimativo;

- è possibile scindere in due o più piani attuativi distinti quanto individuato unitariamente senza che ciò costituisca variante del Documento di piano, purché ogni singolo strumento attuativo si faccia carico: a) della quota parte delle opere da realizzare e della porzione delle aree da cedere per urbanizzazioni primarie o secondarie previste dalle schede, b) della realizzazione delle opere e della cessione delle aree comunque

e le modifiche sono 200 mq per le aree in sottrazione e 100 mq le aree aggiunte la variazione è ammessa giacché $(100+200)/1000 \leq 30\%$ e $(100-200)/1000 \leq 10\%$. Al contrario, sempre per rimanere all'esempio di prima, non è ammessa la variazione in aggiunta di 250 mq e in sottrazione di 50 mq poiché in questo caso non sarebbe valida la seconda condizione infatti: $(250+50)/1000 \leq 30\%$ ma $(250-50)/1000 = 20\% > 10\%$. Il limite del 10% non vale in diminuzione, in questo caso la variazione complessiva delle aree può arrivare fino al 30%.

imprescindibili affinché l'insediamento possa correttamente funzionare (le urbanizzazioni a rete e le strade di accesso, ad esempio). Va da sé che la capacità edificatoria delle singole aree d'intervento dovrà essere rapportata alla capacità totale dell'ambito, ovvero equivalere allo stesso rapporto esistente fra la porzione considerata e la superficie totale dell'ATU, così come individuata nelle schede. Sempre che invece il Documento di piano già preveda comparti precisamente individuati e specifici i relativi parametri urbanistici e edilizi (ad esempio ATU 1: ambito 1a, 1b e 1c e PP1: ambito A, B e B1). In questi casi le Schede di cui all'Allegato A già individuano i servizi, le opere, gli usi e le capacità volumetriche di ciascun ambito o comparto che è pertanto attuabile anche indipendentemente e senza applicare le regole della perequazione³. A Tal fine, e per rendere più chiara la norma, il secondo comma dell'art.10 delle NTA (ora terzo comma) deve essere integrato dalla seguente dicitura:

“, tranne laddove diversamente specificato nelle Schede di cui agli Allegati A e B”

³ Riportiamo quando già specificato dalla Scheda relativa al ATU PP1 che chiaramente specifica la totale indipendenza degli ambiti individuati sia sotto il profilo attuativo che della perequazione dei diritti volumetrici: “Tali ambiti potranno avere attuazione anche attraverso piani attuativi di iniziativa privata distinti, ma nel rispetto delle indicazioni e dell'assetto urbanistico definito dalla procedura negoziale.” Si noti come il testo parli di “ambiti” e non di “comparti” volendo in questo senso distinguere fra unità più “radicalmente” autonome ovvero ambiti di trasformazione urbana già precisamente distinti rispetto a forme “più blande” di indipendenza quali sono i comparti facenti parte dello stesso ambito (piano attuativo).

1.2.3 Ambito n.13 e PP1: parcheggi, parcheggi pertinenziali

La Variante riconferma l'estensione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art.8 delle NTA apportando solo delle modifiche finalizzate a renderne più chiara l'interpretazione (vedi anche successivo paragrafo). Non si ritiene cioè giustificata l'argomentazione dell'osservazione n.7, laddove essa sostiene che l'intervento sia irrealizzabile perché gravato da troppi parcheggi, vuoi classificati come standard, vuoi pertinenziali. Da una parte, infatti, ricordiamo che gli standard possono essere monetizzati, realizzati altrove o conferiti in altre forme (standard costruiti), dall'altra facciamo presente che i parcheggi pertinenziali delle attività commerciali (media e grande distribuzione, soprattutto) debbono essere considerati, ancorché privati, al servizio degli addetti, della logistica e dei clienti in quanto liberamente accessibili da quest'ultimi.

In altre parole si ritiene che la presenza di un'adeguata estensione di parcheggi ex art.41-sexsies della legge 1150/1942 sia un presupposto sostanziale e, appunto, pertinenziale delle attività commerciali previste. Fatte salve le modifiche dell'art.8, di cui al successivo paragrafo, si conferma pertanto l'impostazione originale del Documento di piano, precisando però che i parcheggi pertinenziali concorrono ad assicurare la quota di parcheggi pari ad almeno la metà delle aree a standard imposto da regione Lombardia per gli esercizi commerciali della grande distribuzione (pari al 200% della slp ovvero al 100% della medesima) di cui, ad esempio, al comma 5 dell'art.150 della legge regionale 2 febbraio 2010 n°6 e successive modifiche.

Si ritiene altresì necessario specificare che gli standard qualitativi e le opere necessarie

al potenziamento della viabilità previste dal Documento di piano concorrono alla determinazione delle compensazioni richieste da regione Lombardia per assicurare la sostenibilità delle grandi strutture di vendita di cui all'allegato 2 della dgr n.5054/2007 e all'allegato 6 della dgr 7182/2008, nonché al Decreto Direttore Generale 19 dicembre 2008 n.15387 e al più recente Decreto 11 gennaio 2013 n.102. La Scheda dell'ambito di trasformazione è modificata aggiungendo le seguenti definizioni:

“Le aree a parcheggio pertinenziali di cui all'art.41- sexsies della legge 1150/1942 liberamente accessibili dai clienti degli esercizi commerciali concorrono ad assicurare la quota di parcheggi pari ad almeno la metà delle aree a standard di cui al comma 5 dell'art.150 della legge regionale 2 febbraio 2010 n°6 e smi.”

“Gli standard qualitativi e le opere finalizzate all'eventuale potenziamento della viabilità di cui sopra concorrono alla determinazione degli indicatori di sostenibilità di cui all'art.4 del Decreto Direttore Generale 19 dicembre 2008 n.15387 e successive modifiche e integrazioni”

Si ritiene invece fondata l'Osservazione della proprietà laddove asserisce che il secondo comma della Scheda è eccessivo, quando specifica che la dotazione di parcheggi debba essere comunque pari ad “almeno due volte la superficie lorda di pavimento, qualsiasi sia la destinazione d'uso insediata”, nel senso che un insediamento commerciale classificabile come media struttura di vendita o un insediamento totalmente terziario, necessitano effettivamente di spazi a parcheggi minori (vedi anche paragrafo successivo riguardante la definizione di grandi

strutture di vendita). Da questo punto di vista l'art.8, così come emendato, è più che sufficiente per determinare la quota di spazi per la sosta in relazione alle diverse funzioni insediate. Il secondo comma è pertanto omesso

Per quanto invece riguarda la quota di parcheggi definita nell'ambito B del PP1 (pari al 10% della superficie territoriale = 9.000 mq) si ricorda che il penultimo punto delle condizioni fissate dall'Allegato A per l'ambito B del PP1 afferma semplicemente che una quota dei parcheggi pertinenziali (pari al 10% della superficie territoriale) devono essere occasionalmente ma obbligatoriamente utilizzabili dai visitatori della Fiera (devono, cioè, essere liberamente accessibili ancorché disciplinati da regolamento d'uso). La Fiera, infatti, esprime una domanda di spazi di sosta ragguardevole ma temporanea e concentrata che può essere correttamente assolta utilizzando in via temporanea altre disponibilità, ancorché prioritariamente dedicate ad altre funzioni, per evitare di approntare distese di parcheggi che saranno utilizzati solo eccezionalmente e/o occupare i quartieri limitrofi, come avviene tutt'oggi. La scheda, dunque, non definisce affatto le quantità totali dei parcheggi pertinenziali, che ai sensi dell'art.8 sono ben superiori (= 20% slp = $0,2 \cdot 57.600 \text{ mq} = 11.520 \text{ mq}$. di cui 9000 mq. accessibili dal pubblico della Fiera) ma si limita a specificare le modalità di fruizione di una porzione.

Si ritiene pertanto di non modificare le quantità dei parcheggi pertinenziali di cui all'art.8 delle NTA ma di specificare meglio il penultimo comma della scheda relativo all'ambito B che effettivamente si presta ad interpretazioni differenti, poiché non è chiaro se il riferimento nella scheda è allo

standard o ai parcheggi pertinenziali ex art.41-sexsies della legge 1150/1942⁴.

La dizione "i parcheggi di pertinenza delle attività insediate da reperire obbligatoriamente all'interno dell'ambito non potranno avere una estensione minore al 10% della superficie territoriale dell'ambito. Attraverso appositi atti dovrà essere garantita la possibilità che essi vengano utilizzati anche dalla Fiera per le sue manifestazioni;" è modificata nella seguente: "una quota di parcheggi pertinenziali almeno pari al 10% della superficie territoriale dovranno essere liberamente utilizzabili dai visitatori della Fiera per le sue manifestazioni"

Aggiungiamo che tali parcheggi dovranno essere concentrati nella porzione ovest del lotto, affinché siano utilizzabili dagli utenti della Fiera, e che le modalità di utilizzo dovranno essere codificate in sede convenzionale.

Le schede dell'allegato A relative all'Ambito B del PP1 e dell'Ambito n.13 sono modificate di conseguenza unitamente all'art.8 delle norme tecniche d'attuazione.

⁴ L'ambiguità della dizione utilizzata nella Scheda sta nel riferimento al termine "di pertinenza delle attività insediate" che fa pensare che il testo si riferisca alle quantità di cui all'art.41 – sexsies, mentre la specificazione "da reperire obbligatoriamente all'interno dell'ambito" porta a pensare che il testo si riferisca agli standard, giacché i parcheggi pertinenziali non sono monetizzabili. Nel merito, si rimanda a quanto poi precisato nel paragrafo successivo.

1.2.4 Ambito n.13 e PP1: standard qualitativi

Per quanto invece riguarda gli standard qualitativi, di cui le osservazioni chiedono la ridefinizione, si ritiene opportuno confermare nella sostanza le indicazioni del Documento di piano e quindi rigettare quanto richiesto in particolare dall'osservazione n.7. Il recupero dell'immobile denominato "cassinetta" è per l'Amministrazione e la comunità locale prioritario, pur in un quadro leggermente modificato circa i bisogni abitativi e socio-assistenziali da soddisfare e le modalità attuative (vedi, per maggiori dettagli, paragrafo successivo). In particolare, si ritiene opportuno prevedere altre possibilità attuative (finanza di progetto e simili) e comunque ridimensionare il progetto qualora venisse scelta la modalità "tutto pubblico". Soprattutto perché in questi anni, anche in conseguenza dell'entrata in funzione del Centro diurno anziani in Lomagna, la domanda di assistenza della popolazione anziana si è in parte affievolita e si ritiene opportuno prevedere una struttura più piccola e meno costosa, limitandosi al solo recupero dell'edificio esistente e stralciando i corpi aggiunti. Il costo stimato alla luce dei diversi computi metrici estimativi realizzati in questi anni e dei prezzi base definiti dagli ordini professionali e di categoria⁵ è di circa 1.200.000 € (2800 mq slp* 408 €/mq) contro i 2.000.000 € stimati nel 2008.

Le Schede dell'ambito di trasformazione n.13 e PP1 sono modificate precisando che lo

⁵ Facciamo riferimento al computo metrico estimativo presentato dagli operatori nel febbraio 2009 e alla determinazione dei costi di costruzione definite dagli ordini professionali, ad esempio, della provincia di Bergamo (delibera 4 aprile 2012), ma si vedano anche le determinazioni degli ordini di Roma, Verona, etc.

standard qualitativo consiste nel solo recupero dell'immobile esistente per usi di interesse comune di cui all'art.13, e comunque fino ad una occorrenza di 1.200.000 €. Anche per lo standard qualitativo vale il principio di flessibilità introdotto dalla presente variante: qualora il progetto trovasse altra attuazione dovrà essere realizzata altra opera per un importo equivalente, importo che in questo caso è dato a priori.

La scheda di cui all'allegato A relativa al PP1 (ambito B) e dell'Ambito di trasformazione n.13 è di conseguenza modificata inserendo la seguente dizione:

“L'intervento è subordinato al recupero quale standard qualitativo e per un importo complessivo comunque non superiore a 1.200.000 € dell'immobile denominato “cassinetta” da destinarsi esclusivamente agli usi di interesse comune di cui all'art.13 delle NTA. Qualora l'intervento sia realizzato secondo altre modalità e procedure, è prevista la realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico generale differente ma di pari evenienza e da definirsi successivamente.”

Si ritiene invece fondata l'Osservazione n.12 laddove sostiene che non sono chiare le opere e gli interventi che i diversi ambiti costituenti il PP1 devono assicurare, e non perché questi non siano esplicitamente determinati, ma perché il testo della Scheda contiene delle determinazioni che si prestano a diverse interpretazioni. In particolare, si ritiene che l'obbligo per il comparto A e B di assicurare “la cessione delle aree non già di proprietà pubblica di cui all'ambito B1 quale standard qualitativo” si presti a degli equivoci

perché, appunto, prevista da entrambi gli ambiti. Da questo punto di vista appare necessario specificare che la quota di “aree non già di proprietà pubblica” che ognuno deve cedere è equivalente a quella di proprietà dei rispettivi operatori a cui fanno capo il comparto A e B e che rispettivamente ammontano a 2.955 mq e 13.695 mq. Tali misure andranno ovviamente verificate una volta definito il Piano attuativo e potranno variare ma solo minimamente. Si ritiene altresì necessario, alla luce di quanto previsto dalle regole di flessibilità introdotte nel Documento di piano, definire precisamente la superficie lorda edificabile del comparto B, al fine di evitare che la monetizzazione delle aree a standard si tramuti in un aumento della capacità insediativa dell'ambito⁶. In questo senso va precisato che i dati numerici specificati nella Scheda prevalgono sulle indicazioni desumibili dalle mappe. Ricordiamo anche che a seguito del recepimento degli “ambiti agricoli strategici” definiti dal PTCP è stato necessario traslare verso ovest e ridefinire il comparto A e B (cfr. capitolo 4.10).

Inoltre, si ritiene improcrastinabile recepire le indicazioni del PTCP circa questo ambito di trasformazione⁷, specificando che gli interventi dovranno prevedere idonee fasce di rispetto, aree verdi e adeguati interventi per la mitigazione degli impatti generati. A tal fine, la maggiorazione del contributo di costruzione destinato alla realizzazione degli interventi di

⁶ La superficie lorda di pavimento è pari a 57.600 mq ed è così giustificabile: $(st=90.000mq) - (standard=20\%st=18.000mq) = (sf= 72.000 mq) * (indice=0,8 mq/mq sf) = (slp=57.600 mq)$. I parcheggi pertinenziali corrispondono invece a 11.520 mq = $0,2 * slp$.

⁷ Si veda, in particolare pag. 32 e successive del Quadro strategico –progettualità del PTCP e la tavola Quadro strategico strutturale.

rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità di cui all'art.29 bis del Piano dei servizi, dovrà essere destinata alla realizzazione del Varco da mantenere e deframmentare individuato dalla Rete ecologica regionale a cavalcioni fra il comune di Osnago e Ronco Briantino e comunque dovrà essere impiegata all'interno dell'elemento di primo livello da questa individuata. Le opere di compensazione dovranno comunque fare salve le indicazioni espresse dalla Valutazione di incidenza che accompagna il presente procedimento.

La scheda di cui all'allegato A relativa al PP1 (ambito B e A) è di conseguenza così modificata:

ambito A: “cessione delle aree non già di proprietà pubblica di cui all'ambito b1 quale standard qualitativo fino ad una occorrenza di 2.955 mq”

ambito B: “cessione delle aree non già di proprietà pubblica di cui all'ambito b1 quale standard qualitativo fino ad una occorrenza di 13.695 mq”

ambito B: la dizione: “Superficie lorda di pavimento: massimo 0,8 mq/mq superficie fondiaria” è sostituita con la seguente “Superficie lorda di pavimento: massimo 57.600 mq”

Si aggiunge inoltre la seguente dizione: “d) la maggiorazione del contributo di costruzione destinato alla realizzazione degli interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità di cui all'art.29 bis del Piano dei servizi dovrà essere destinato prioritariamente alla realizzazione del Varco da mantenere e deframmentare individuato dalla Rete ecologica regionale a cavalcioni fra il comune di Osnago e Rocco Briantino e comunque dovranno essere impiegati all'interno

dell'elemento di primo livello individuato dalla medesima. Tali opere dovranno seguire le indicazioni della Valutazione di incidenza (pag 69-72) che dovrà essere comunque obbligatoriamente recepita”

Per quanto riguarda l'ambito A si ritiene ammissibile quanto richiesto dall'osservazione presentata fuori tempo dai proprietari (osservazione n.16 tris) circa la possibilità di ammettere gli usi produttivi e gli usi compatibili al produttivo in aggiunta a quelli già previsti poiché giudicati consoni con il contesto urbano e la presenza della Fiera così come argomentato.

La scheda di cui all'allegato A relativa al PP1, ambito A è di conseguenza modificata.

1.2.5 Orane, ambiti di trasformazione: traslazione nel Piano delle regole (ATU 1, 2 e 3, osservazioni n.1, 2, 4 e 5)

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione previsti a Orane (ATU 1, 2, 3) e le osservazioni n.1, 2, 4 e 5, è possibile accogliere quanto richiesto (titolo edilizio diretto, modifica accessibilità, stralcio proprietà, etc.), a patto di modificare limitatamente la capacità insediativa dei medesimi, ovvero di equipararla alle altre aree di completamento previste nella frazione. Si tratta, in altre parole, di traslare questi interventi, ovvero di spostarli dal Documento di piano al Piano delle regole e di classificarli come Zone residenziali di completamento (con un indice di 0,6 mc/mq, contro un indice fondiario medio dei tre ambiti pari a 0,79 mc/mq e un indice territoriale

di 0,65 mc/mq⁸). Parimenti, è però comunque necessario acquisire le aree a standard previste dal Documento di piano, il cui interesse pubblico deve essere riconfermato⁹ (soprattutto area a standard ATU1 e parcheggio ATU2). La Variante propone dunque di modificare l'art.15 delle NTA istituendo una norma speciale che subordina l'edificazione alla cessione a titolo gratuito delle aree a standard ricomprese all'interno dei relativi perimetri (atto d'obbligo unilaterale, titolo edilizio convenzionato o procedura equiparabile)¹⁰.

Lo spostamento degli interventi dal Documento di piano al Piano delle regole e l'applicazione della relativa disciplina deve coinvolgere tutti gli ambiti di trasformazione e i comparti presenti a Orane, compreso quelli per i quali non vi sono richieste o vi sono richieste differenti (ATU 1, comparto 1a e 1c e parzialmente ATU 2). Per un principio di equità e similitudine, innanzitutto, e in secondo luogo perché le porzioni rimanenti degli ambiti cosiddetti “silenti” non hanno più nessuna ragione

8 L'edificabilità dell'ambito di trasformazione n.1 passa da 6400 mc a 4959 mc, l'edificabilità dell'ambito 2 passa da 5000 mc a 3443 mc, l'edificabilità dell'ambito 3 da 2500 mc a 2276 mc. La riduzione della capacità edificatoria dei tre ambiti è pari al 23% (da 13.900 mc a 10.678 mc).

9 Ricordiamo che il Documento di piano e il Piano dei servizi prevedevano la realizzazione di parcheggi, attualmente completamente assenti, e di spazi verdi, ovvero di luoghi per lo svago che possono diventare anche luoghi d'incontro e socialità per un insediamento sprovvisto di qualsiasi spazio collettivo. E' questo il caso dell'area a standard prevista nell'ATU1 che con la sua forma a “corridoio” interrompe la continuità dell'edificato e assume un'importante valenza paesistica e ambientale di collegamento fra le aree agricole poste a nord e a sud del nucleo abitato di Orane. La necessità sia dei primi, cioè dei parcheggi, che dei secondi, ovvero di luoghi di vita, permane invariata e giustifica la norma speciale proposta.

10 La norma vale solo per gli ATU che devono cedere standard e cioè l'ATU1, comparto 1b e 1c e l'ATU2.

d'essere una volta stralciati i comparti oggetto di osservazione (soprattutto ATU1, ma anche ATU2 rispetto ad ATU3).

Ricordiamo, infatti, che la decisione di inserire questi interventi all'interno del Documento di piano era motivata dal carico insediativo previsto, ovvero dalla necessità di potenziare i servizi presenti nella frazione, dall'assenza parziale o totale di urbanizzazioni primarie e dalla necessità di acquisire aree a standard di carattere strategico. Ne consegue che è possibile traslare questi interventi dal Documento di piano al Piano delle regole, ovvero assoggettarli a titolo edilizio diretto,

qualora: a) il carico insediativo e conseguentemente la necessità di potenziare i servizi diminuisca; b) venga comunque assicurata l'acquisizione delle aree verdi e per parcheggi; c) venga anche parzialmente meno la necessità di realizzare nuove urbanizzazioni primarie¹¹.

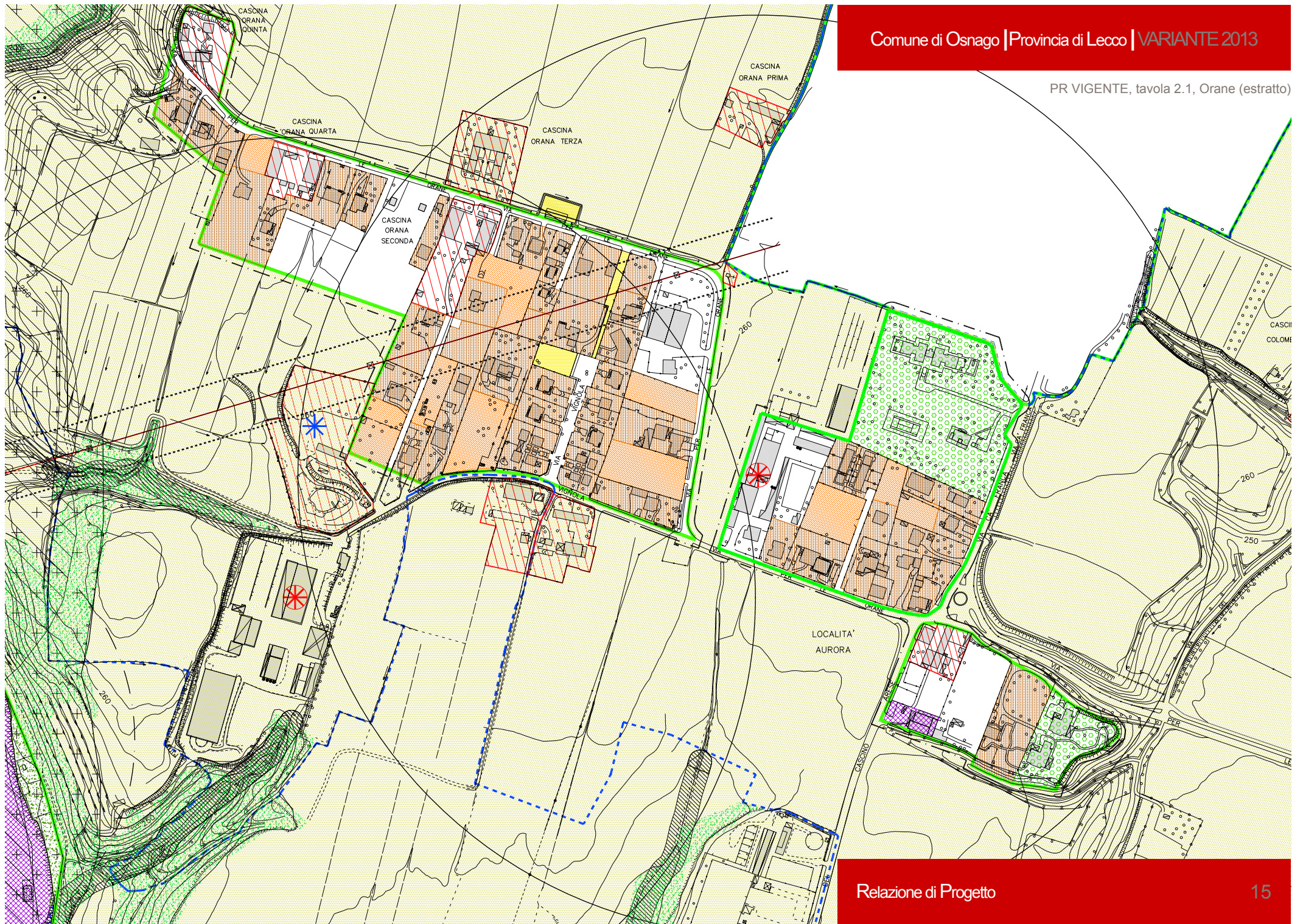
Questa modifica del Pgt annulla, ovvero risponde positivamente, anche alle altre richieste avanzate dalle osservazioni (osservazione n. 4, 2 e 1), fermo restando che l'obbligo di mantenere gli edifici di cui all'ATU2 persiste in quanto essi sono disciplinati dal Piano delle regole come Nucleo di antica formazione. Per quanto riguarda L'ATU2 va inoltre precisato che l'utilizzo a scopo produttivo del capannone industriale esistente è fatto salvo fintanto che permane l'attività in essere.

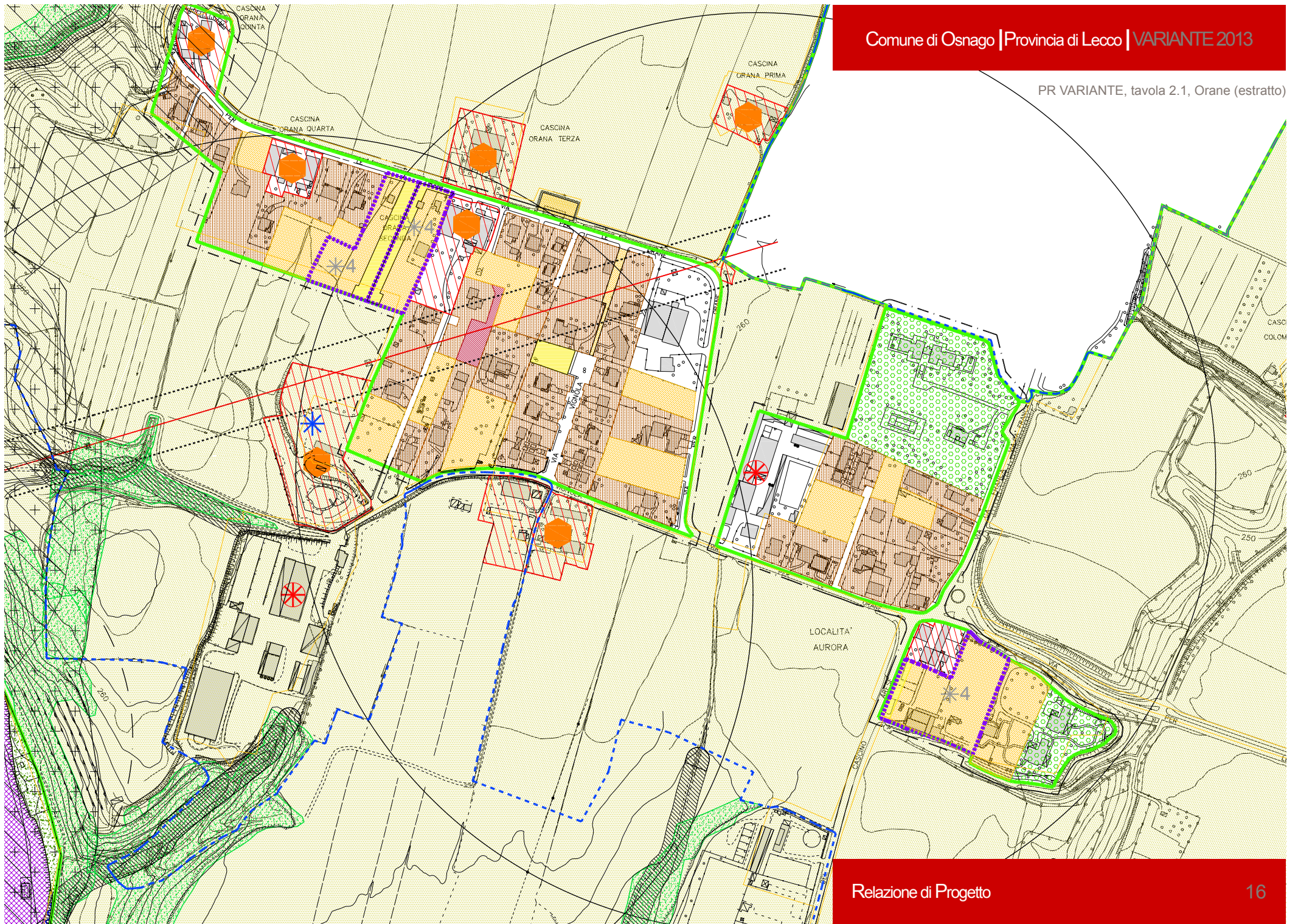
La cartografia e le schede del Documento di piano, del Piano delle regole e del Piano dei servizi sono modificati di conseguenza. L'art.15

¹¹ Facciamo qua riferimento alla viabilità di accesso ai lotti e, in particolare, a quella che coinvolge l'ATU2 e 3 che perde interesse a seguito dell'accertata sussistenza di un accesso preesistente all'ATU3, messo in evidenza dall'osservazione n.1 (accesso da via Per le Orane, lato ovest).



delle NTA del Piano delle regole è integrato con la seguente dizione:





“c. Orane (Osnago). Le Tavole individuano con apposito segno grafico le aree la cui edificazione è subordinata alla cessione a titolo gratuito dei compendi classificati come servizi pubblici e di interesse generale ricompresi all'interno della grafia medesima. Tale cessione deve avvenire attraverso atto d'obbligo unilaterale, permesso di costruire convenzionato o procedura equiparabile”







































LEGGENDA

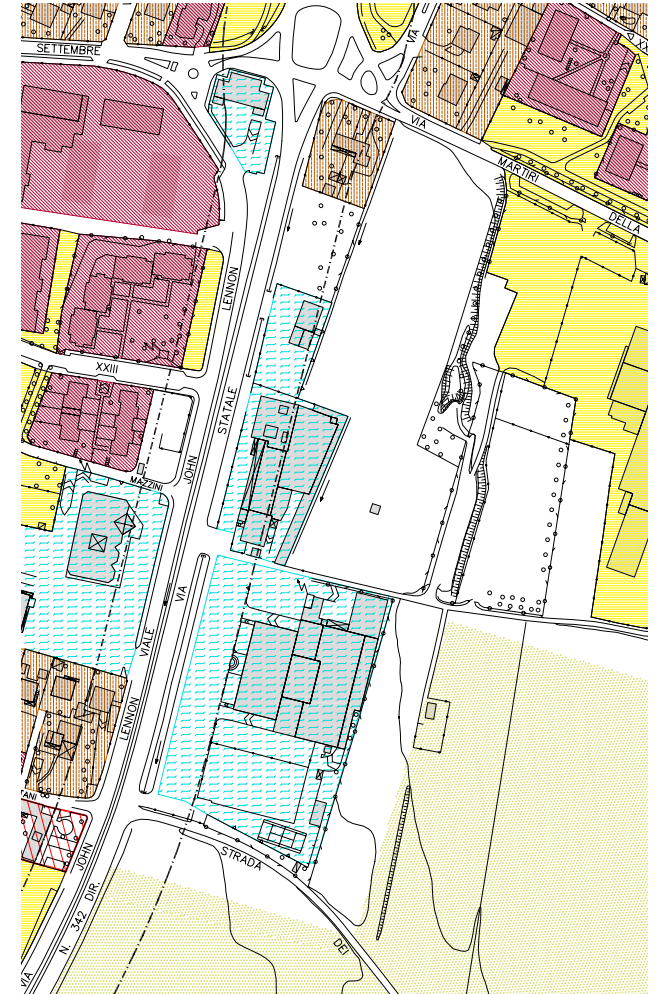
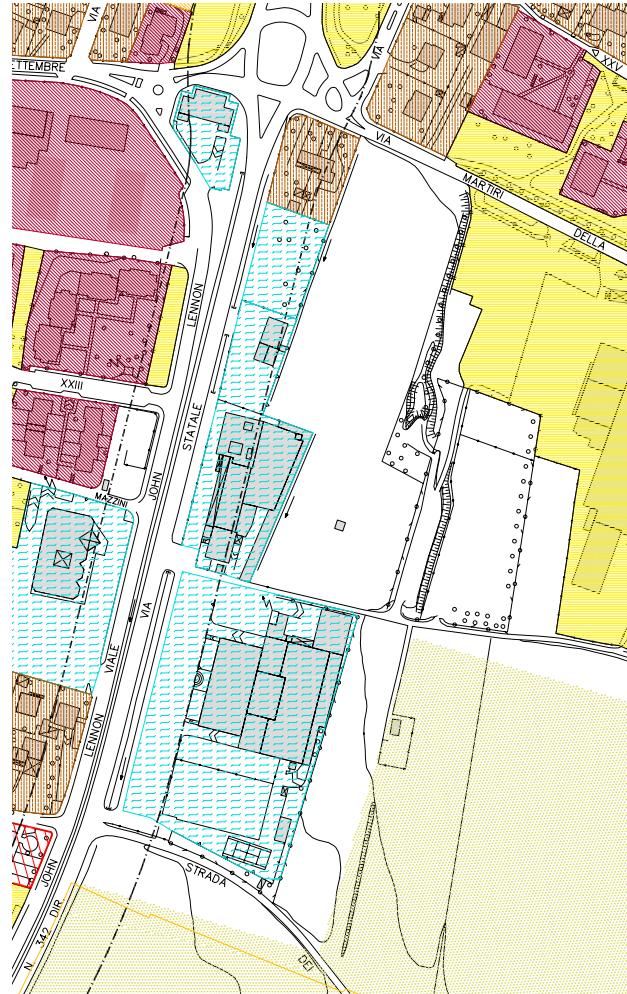
-  Nuclei di antica formazione
-  Vincoli ex D.lgs 42/2004

- Tessuto Urbano Consolidato - Zone residenziali**
-  semintensive
-  estensive
-  di completamento
-  frazioni

- Tessuto Urbano Consolidato - Altri usi**
-  produttivo
-  industriale di trasformazione
-  ambiti di riorganizzazione produttiva
-  commerciale
-  verde privato
-  Impianti di distribuzione carburante
-  servizi pubblici di Interesse generale
-  servizi tecnologici
-  aree agricole
-  aree agricole di valore ambientale e/o paesaggistico
-  nuclei rurali di particolare pregio
-  allevamenti
-  ambiti di influenza degli allevamenti esistenti (DDG 20109/2005)
-  altri usi in ambito agricolo
-  aree boscate
-  aree di riforestazione
-  fasce di protezione ambientale

- Vincoli, fasce di rispetto e altre indicazioni**
-  fasce di rispetto cimiteriale
-  fasce di rispetto infrastrutturale
-  fasce di rispetto acquedotto
-  pozzi - inedificabilità assoluta e rispetto
-  Sito di Importanza Comunitaria - SIC -
-  fasce di rispetto dei corsi d'acqua
-  salvaguardia D.Lgs. 142/2004 art.142
-  elettrodotti e relative fasce di rispetto
-  Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone e zone di iniziative comunale o di trasformazione migliorativa
-  confini comunali
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, a prevalente valenza ambientale e naturalistica e a prevalente valenza paesistica di cui agli art. 56,59 e 60 del PTCP

- Prescrizioni puntuali**
-  Osnago, corte Maregnot, art.27, lettera a
-  Osnago, Torciera, art.14
-  Osnago, strada per Ronco Brilantino, art. 18
-  Lomagna, via Alcide De Gasperi, art.15, lettera b
-  Osnago, Orane, art.15, lettera c
-  Osnago, via Papa Giovanni XXIII, art. 27, lettera b



PR VARIANTE, tavola 2.3, espansione commerciale senza capacità edificatoria (estratto), a sx variante, a dx PGT vigente

1.2.6 Grandi strutture vendita unitarie, ambito 13: definizione (osservazione n. 7)

La proprietà dell'ambito di trasformazione urbana n. 13 chiede, fra le altre cose, che sia modificata la prescrizione secondo cui la realizzazione di più di una media struttura di vendita configuri una grande struttura di vendita ovvero una grande strutture di vendita unitarie di cui alla DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007. L'osservazione chiede che tale evenienza scatti nel caso le medie strutture di vendita siano più di due (il dettato legislativo, relativamente ai parchi commerciali, ovvero alle grandi strutture di vendita unitarie, parla di "almeno due strutture di vendita" che equivalgono "a più di una" e differiscono dalla definizione di "più di due" proposta dall'osservante). Ricordiamo che la ratio della norma regionale sono gli effetti sinergici prodotti dalla vicinanza di due o più strutture di vendita sotto il profilo commerciali e degli impatti urbanistici derivati¹². Ne consegue che in questi casi la classificazione dell'esercizio commerciale, e conseguentemente degli standard e delle infrastrutture necessarie, deve essere parametrata alla somma delle singole superfici di vendita. Da questo punto di vista non è tanto la presenza di una, due o più di due medie strutture di vendita, quanto piuttosto la sua estensione complessiva e i limiti imposti dalla legislazione nazionale e regionale che, nel caso di Osnago, fissano a 1500 mq la superficie di vendita massima per le medie strutture di vendita. E' pertanto possibile e auspicabile meglio precisare

¹² Come noto, le logiche sono del tipo: "mi reco lì a fare acquisti, e poi già che ci sono compro anche nel negozio accanto" o "mi reco a far compere lì e non altrove perché contemporaneamente posso comprare anche altri beni"

la definizione utilizzata dal Documento di piano, vuoi introducendo il limite quantitativo, vuoi facendo diretto riferimento alla norma regionale, pur confermando nella sostanza quanto già espresso¹³.

L'ultimo periodo del primo comma della Scheda relativa all'ambito di trasformazione n.13 è così modificato:

"La realizzazione di una superficie di vendita eccedente i 1500 mq, ancorché data dalla somma delle superfici di vendita di esercizi commerciali distinti, configura la realizzazione di una grande struttura di vendita, ovvero di una *grande struttura di vendita unitaria* di cui alla DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007"

¹³ Nella controdeduzione all'osservazione n. 40 del 19/09/2008, pg 11272 affermavamo con più precisione quanto segue: "Sulla base della DGR 4 luglio 2007 n. 8/5054 (Modalità applicative del Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008), il Parco commerciale è qualificato come struttura di vendita organizzata in forma unitaria ed è definito "quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune". Si aggiunge peraltro che la DGR 5 dicembre 2007 n. 8/6024 e successive modifiche (Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008) prescrive che non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria riconducibile alle tipologie della DGR 4 luglio 2007 n. 8/5054 e che: *in nessun caso possono essere applicate dai Comuni procedure di autorizzazione concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione*".

1.2.7 Ambito di trasformazione urbana n.11: percorso ciclo-pedonale (osservazione n.23)

Il percorso ciclo-pedonale previsto dal Documento di piano può essere stralciato, essendo programmato un itinerario lungo via Trieste che rende parzialmente inutile quello ipotizzato dal Documento di piano. Ciò aiuta la corretta dislocazione dei volumi ammessi all'interno dell'ambito, mentre non si reputa opportuno concedere un'altezza maggiore agli interventi, ovvero la realizzazione di quattro piani, poiché ciò contrasterebbe con buona parte degli edifici attigui, che hanno altezze minori di dieci metri, fatta eccezione per il "condominio" di via Crocefisso angolo via Giuseppe Verdi e per il piano di recupero di via San Carlo.

In questo senso si modifica la scheda relativamente all'ambito di trasformazione n.11 dell'Allegato "A"

1.2.8 Nuovo ambito di trasformazione urbana: diniego (osservazione n.13)

Gli osservanti chiedono che venga previsto un nuovo ambito di trasformazione urbana con una estensione di poco superiore a 12.000 mq, limitrovo all'ambito 16 e con una capacità edificatoria pari a 12.000 mc. Circa 5.000 mc verrebbero destinati ad edilizia convenzionata. Di questi circa 2.200 mc sarebbero da devolvere alla Parrocchia di Osnago in virtù della norma speciale di cui all'art.27 delle NTA (Corte Maregot). La possibile edificabilità del compendio era stata già valutata e scartata in sede di redazione del Pgt. Tale decisione deve essere ribadita, anche perché, come anticipato in premessa, nessuno degli ambiti di trasformazione previsti

dal Pgt ha trovato attuazione, e parrebbe al quanto strano prevederne uno in aggiunta. Senza contare che una simile modifica comporta studi e analisi che vanno oltre alle specifiche competenze della presente Variante e più correttamente devono essere rimandate alla revisione complessiva del Documento di piano. L'area oggetto di osservazione è classificata dal PTCP come Ambito destinato all'attività agricola d'interesse strategico di cui all'art.56, 59 e 60 delle Norme d'Attuazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale. La sua eventuale edificabilità, e cioè lo stralcio dagli ambiti agricoli strategici, comporta pertanto la sussistenza dei parametri fissati dal Piano territoriale di coordinamento provinciale. Facciamo infine notare che la realizzazione di 12.000 mc per costruire 2.200 mc in capo alla Parrocchia appare sproporzionata in termini di aumento della capacità insediativa e per consumo di suolo agricolo a scopi urbani¹⁴.

¹⁴ Per quanto attiene all'art.27, e cioè alla capacità edificatoria pari a 2.200 mc in capo alla Parrocchia, si ritiene che la procedura più corretta sia una procedura di variante ad hoc, se necessaria, e una volta individuata l'area (PIL, opera pubblica in variante, etc..), ovvero un titolo edilizio convenzionato qualora l'area di arrivo sia uno standard o una qualsiasi zona del territorio comunale ove siano ammesse le attrezzature pubbliche. La convenzione in questo caso riguarda la caratterizzazione sociale dell'intervento. In ogni caso è però necessario che fra la finalità, e cioè la realizzazione dei 2200 mc., e il mezzo scelto vi sia una certa proporzione.

2. Norme tecniche di attuazione (integrazioni, modifiche e interpretazioni autentiche)

L'applicazione sul campo delle norme tecniche d'attuazione ha messo in evidenza la necessità di meglio precisare alcune regole, integrarne altre -anche per effetto delle norme nel frattempo intervenute- e ribadire il senso e l'applicazione di altre ancora¹⁵. La presente Variante propone dunque delle modifiche/integrazione, ma fornisce anche delle interpretazioni autentiche su come alcune delle prescrizioni dettate debbano essere correttamente applicate. Si è ricorsi allo strumento dell'interpretazione autentica, che spesso riprende quanto già definito dalla Relazione di progetto, tutte le volte che non si è ritenuto opportuno integrare o modificare il testo delle Norme d'attuazione ovvero ogni qualvolta esso è stato giudicato sufficiente e corretto.

¹⁵ La maggior parte delle integrazioni e delle interpretazioni autentiche sono state segnalate dall'Ufficio Tecnico al quale è toccato in questi anni verificare l'applicazione del Pgt.

2.1 Norme – integrazioni e modifiche

art. 8 - Dotazioni di parcheggi: specificazioni

Benché già implicitamente previsto dal riferimento all'inderogabilità delle quantità minime previste dall'art. 41- sexsies della legge 1150/1942, la tabella di cui all'art.8 è integrata con uno esplicito riferimento alle altre funzioni non contemplate nelle voci esplicitamente citate dalla stessa. Si è altresì specificato che i parcheggi pertinenziali delle attività commerciali debbono essere liberamente accessibili anche ai clienti (cfr. paragrafi precedenti) e che nel calcolo dei parcheggi pertinenziali vanno computati anche gli spazi di manovra e di accesso. Non è invece necessario, perché più che ovvio, specificare che i parcheggi pertinenziali includono a pieno titolo gli spazi dedicati al carico e allo scarico delle merci prodotte o commercializzate. Infine, per quanto riguarda la possibilità di costruire i box a confine, occorre specificare che è necessario l'assenso del confinante. Benché, infatti, la deroga alla distanza minima dai confini è ammessa, i diritti di terzi devono in ogni caso essere salvaguardati e devono essere rispettate le *distanze minime fra fabbricati* fissate dal DM del 2 aprile 1968 n.1444. Né consegue che la costruzione di un box o di una pertinenza a confine implica un proporzionale arretramento degli eventuali nuovi volumi nella proprietà attigua (o la costruzione in aderenza). Per queste ragioni si ritiene che l'assenso del confinante per la deroga alle distanze minime dalle proprietà di terzi debba essere esplicito, ovvero informato.

art. 10 - Validità degli ambiti di trasformazione solo adottati allo scadere del Documento di piano

L'ultimo comma dell'art.8 della Legge regionale urbanistica n.12/2005 precisa che il Documento di piano ha validità quinquennale e che "...scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano...". Parimenti, l'art.10 delle norme tecniche d'attuazione precisa che "la disciplina del piano delle regole si applica [...] decorso il termine quinquennale..." volendo sottolineare che le previsioni relative agli ambiti di trasformazione vengono meno quando scade il Documento. Né la Legge regionale n.12/2005, né le Norme tecniche d'attuazione precisano cosa succede ai piani attuativi solo adottati quando scade il Documento di piano, cosa succede, cioè, al provvedimento attuativo del Documento di piano che per motivi diversi non dovesse trovare pieno compimento (approvazione) prima che il Documento cessi di avere validità. Poiché riteniamo che in questi casi debba essere conferita priorità alla volontà espressa in una delibera dall'Amministrazione di realizzare gli interventi e di rendere concreto il quadro programmatico e il disegno cristallizzato nel Documento di Piano, ancorché in scadenza o scaduto, si ritiene necessario modificare

l'ultimo comma dell'art.10 delle NTA, anche per assicurare la necessaria coerenza con quanto già definito dall'art.31 delle NTA, che va salvi i piani attuativi anche solo adottati¹⁶.

“Fatti salvi i piani attuativi anche solo adottati, la disciplina dettata dal Piano delle regole si applica altresì decorso il termine quinquennale di cui sopra.”

art.13 - Destinazioni d'uso: integrazioni (e osservazione n.8)

E' opportuno che gli usi terziari, così come definiti dall'art.13.7, siano ammessi fra gli usi compatibili al commerciale. Ciò significa che quando il piano contempla gli usi compatibili al commerciale contempla anche tutti gli usi terziari definiti dall'art.13.7, (come funzioni complementari e non principale, ovviamente). Similmente, i negozi di vicinato sono inseriti fra gli usi terziari avendo esigenze e impatti insediativi non dissimili dai bar, dai ristoranti e dagli esercizi pubblici in genere. Detto in altre parole, le attività terziarie sono permesse ed equiparate al piccolo commercio e, parimenti, nelle zone produttive ovvero con destinazione d'uso terziario, si ammette la presenza dei negozi di vicinato (fino ad un superficie di vendita pari a 150 mq.). I negozi di vicinato sono altresì ammessi nelle zone produttive con destinazione d'uso produttivo, al pari dei cosiddetti spacci (attività espositive e

¹⁶ Facciamo notare che il caso contrario ingenererebbe una posizione insostenibile per l'operatore che si troverebbe nelle condizioni di avere un progetto validato dall'Amministrazione pochi mesi prima, ma al tempo stesso non più valido perché non congruente con il Documento di piano nel frattempo scaduto.

di vendita relative ai beni prodotti) e al pari del commercio delle cosiddette merci ingombranti (o a vendita differita). L'art.13.4 è conseguentemente modificato¹⁷. Questa integrazione accoglie almeno parzialmente quanto richiesto dall'osservazione n.8.

Quale è la logica di queste integrazioni? La constatazione che le funzioni di cui stiamo parlando non hanno impatti urbanistici e accessibilità marcatamente differente e non si comprende, ad esempio, perché all'interno di una zona commerciale dovremmo ammettere l'artigianato di servizio, ma non le banche, o perché al piede di un edificio terziario è possibile aprire un bar. ma non un piccolo negozio.

Non si ritiene invece opportuno ammettere le medie o le grandi strutture di vendita all'interno degli usi produttivi, così come richiesto dall'osservazione n.8, perché: a) non tutte le zone produttive hanno caratteristiche idonee per accogliere le attività commerciali di medie o grandi dimensioni (accessibilità, parcheggi, etc.); b) è obiettivo dell'Amministrazione mantenere in città un presidio industriale; c) una norma di questo genere, che per forza di cose dovrebbe essere generale, può comportare un innalzamento dei costi insediativi per le attività produttive che inevitabilmente si troverebbero a dover rincorrere le più alte capacità di spesa per i costi localizzativi delle aziende commerciali.

¹⁷ Ricordiamo che per le zone produttive il Pgt di Osnago prevede sia l'insediamento di usi produttivi che gli usi terziari (cosiddetta norma "bicefala").

art. 29 bis - Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità: recepimento della norma regionale

Come noto, la legge regionale n.7/2010 e la legge 4/2008 hanno integrato la legge 12/2005 stabilendo che una quota variabile del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondari e costo di costruzione) debba essere destinata alla realizzazione di interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità. Come recita il comma 2 bis dell'art.43 questa disposizione si applica agli interventi che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto (indipendentemente cioè dalla classificazione del Pgt). Si ritiene pertanto utile disciplinare tale possibilità integrando il piano dei servizi con un nuovo articolo che disciplini questo particolare contributo. In estrema sintesi, tale disciplina definisce: a) chi può realizzare queste opere (comune, Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone, Provincia, Regione, e cioè dagli enti istituzionalmente competenti, e gli stessi operatori, previa stipula di apposita convenzione); b) i contenuti minimi della convenzione, ovvero dell'atto d'obbligo unilaterale; c) l'entità del contributo che è stata fissata pari al massimo ammesso dalla legge regionale (equivalente al 5%). Le opere possono anche interessare aree di soggetti terzi e non per forza di cosa devono essere cedute alla pubblica amministrazione. Qualora subentri un soggetto diverso dall'operatore -come, tipicamente, l'agricoltore o il proprietario dei fondi- dovrà anch'esso

sottoscrivere la convenzione.

Il nuovo articolo 29 esplicita altresì un elenco di opere e interventi da considerarsi di rilevanza ambientale ed ecologica¹⁸ fermo restando le limitazioni di cui alla delibera della Giunta Regionale del 22 dicembre 2008 n°8/8757, pubblicata sul Burl il 12 gennaio 2009¹⁹.

Riteniamo che queste risorse possano essere non irrilevanti sia per far vivere il Parco e aiutarlo a realizzare i tanti progetti di rinaturalizzazione, aumento della fruibilità e sistemazione ambientale

¹⁸ Si tratta della creazione o sistemazione: di aree vegetate, creazione di siepi e cortine vegetali, creazione di filari, creazione o recupero di zone umide come, ad esempio, alcuni tratti lungo il Molgora, creazione o recupero di terrazzamenti, la realizzazione o il recupero di percorsi poderali anche ciclo-pedonali comunque extraurbani (sentieri e strade vicinali), opere di sistemazione della vegetazione spondale e altri interventi similari.

¹⁹ L'allegato B della Delibera regionale 22 dicembre 2008 n°8/8757 stabilisce che non possono essere considerati interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e d'incremento della naturalità i seguenti interventi: "studi, ricerche, pianificazione, programmazione; spese di gestione dei processi tecnico amministrativi collegati (istruttoria, verifiche controlli, monitoraggio, collaudi ecc.); realizzazione di viabilità percorribile da mezzi motorizzati e sua manutenzione straordinaria, giardini e relative attrezzature; impianti forestali a scopo prevalentemente produttivo (pioppeti, short rotation, impianti forestali comunque di durata inferiore a 20 anni); interventi di lotta fitosanitaria chimica; realizzazione delle opere idrauliche, movimenti di terra non correlati direttamente alla realizzazione forestale e comunque con il riutilizzo sul posto della terra movimentata; opere di ingegneria civile; vivai e piantonai; interventi di compensazione a seguito di trasformazione del bosco; opere di compensazione dovute o prescritte per compensazione di impatti ambientali." Sulla materia si veda anche: DGR n. 8/11297 del 10 febbraio 2010 e D.d.g. n. 11517 del 15 novembre 2010.

possibili e previsti. Questi contributi sono altresì importanti per realizzare almeno alcune degli interventi previsti dalla Rete ecologica regionale che, ricordiamo, classifica tutto il territorio di Osnago come "elemento di primo livello". Da questo punto di vista la necessità di controbilanciare con opportune opere di compensazione ambientale il consumo di suolo agricolo è un obbligo.

Le norme tecniche sono integrate con il presente articolo:

Art. 29 bis – Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità

Il contributo di costruzione relativo agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è incrementato nella misura massima prevista dalla legislazione regionale vigente e dai relativi provvedimenti di attuazione.

L'incremento è finalizzato a realizzare interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità sul territorio comunale o, in accordo con il Comune competente, su aree anche non facenti parte del territorio comunale, ma di interesse per il Comune.

Gli Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità dovranno essere prioritariamente realizzati: a) in attuazione della Rete ecologica regionale; b) nel territorio e secondo i dettati e le indicazioni del Piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

Gli interventi di cui al precedente comma sono realizzati:

- a) direttamente dal Comune;
- b) dal Comune con altri Comuni previo accordo tra gli stessi;
- c) dagli enti istituzionalmente competenti, previa convenzione con il Comune;
- d) da soggetti privati, anche a scomputo dell'incremento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e anche su aree di proprietà privata, previa convenzione con il Comune o atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune medesimo.

I soggetti privati possono realizzare gli interventi di cui alla precedente lettera d) anche su aree di proprietà di terzi, fermo restando, in questo caso, che i terzi devono sottoscrivere, per consenso, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo.

La convenzione con i soggetti privati o il loro atto unilaterale d'obbligo di cui alla precedente lettera d) indicano:

- a) le aree interessate dagli interventi;
- b) gli interventi da realizzare;
- c) il costo degli interventi e della loro manutenzione;
- d) i tempi di realizzazione degli interventi;
- e) le modalità e la periodicità di manutenzione;
- f) le garanzie prestate per la realizzazione degli interventi;
- g) la durata, comunque non inferiore a 20 anni.

Ai fini della presente norma, sono qualificati esemplificativamente come di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità i seguenti interventi:

- aree vegetate
- creazioni siepi e cortine vegetali
- creazioni filari

- creazione/recupero terrazzamenti
- realizzazione/recupero percorsi poderali anche ciclo-pedonali comunque extraurbani
- opere di sistemazione della vegetazione spondale
- le fasce di protezione ambientale e paesistica di cui al precedente art.22 ma unicamente quando previste all'interno delle zone agricole o direttamente contigue con esse.

Non sono invece qualificati come di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità gli interventi di cui all'allegato B della Dgr 22 dicembre 2008 n.8/8757 e successive modifiche e integrazioni. Per quanto compatibili con la sopracitata Delibera regionale sono invece considerati interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità gli interventi di cui al "Repertorio di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" allegato al PTCP della Provincia di Lecco.

art. 32 - Competenze circa la pianificazione attuativa conforme, abrogazione

L'articolo 32 delle Norme tecniche d'attuazione è abrogato. La legge regionale n.4/2012 ha infatti modificato il commi 1 e 4 dell'art.14 della Legge regionale n.12 del 11 marzo 2005, già modificati dalla legge n.12 del 2006. Con l'ultima variazione la competenza per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi torna per i comuni con meno di 15.000 abitanti al Consiglio Comunale. L'art.32 delle norme tecniche viene conseguentemente stralciato. La numerazione dei rimanenti 4 articoli è corretta.

2.2 Norme, esplicitazioni e interpretazioni autentiche

art.11- Cumulabilità degli incentivi energetici e similari

Secondo le modifiche apportate dalla legge regionale 33/2007 alla legge 26/1996, i cappotti e la coibentazione dei solai che assicurano una riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sono da considerarsi aggiuntive rispetto alla capacità edificatoria prevista dal Pgt complessivamente intesa, inclusi cioè gli eventuali incentivi per le prestazioni energetiche degli edifici (art.11 nta) e i bonus un tantum. Questo perché il testo della legge afferma che *"i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni [omissis] non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura...."* e cioè, semplicemente, non sono volume, ovvero non costituiscono superficie lorda di pavimenti. Ricordiamo, infine, che già in sede di controdeduzione veniva esplicitato tale principio, apportando delle modifiche agli incentivi di cui all'art.11 delle NTA (controdeduzione alle osservazione n.45 19/09/2008 pg.11278).

Per quanto invece riguarda le altre forme d'incentivo (piano casa, ricorso a fonti di energia rinnovabile di cui al D.lgs 3 marzo 2011 n.28, etc.) la cumulabilità o meno dei diversi premi può variare e deve essere dedotta da una puntuale analisi della espressione testuale utilizzata dal legislatore.

art.12.3 - Aggetti e computo della superficie coperta, razio

La razio della norma è di scoraggiare la realizzazione di sporgenze improprie sotto il profilo compositivo come, ad esempio, i balconi e gli aggetti posti al piano terra non appoggiati al terreno ma sollevati senza però garantire il sottostante accesso (pedonabilità). Tale soluzione non è vietata, ma viene per così dire "penalizzata" includendo l'oggetto nel calcolo della superficie coperta. La norma rende inoltre vani eventuali e immotivati stratagemmi per ridurre la superficie coperta (ad esempio: "mi alzo di un po' ma non di molto, così diminuisco la superficie coperta....").

art.12.4 - Vani scala e ascensori: inclusione nel computo della slp

Come si evince dalla lettura del comma 4 dell'art.12 della NTA i vani scala e gli ascensori non sono menzionati nell'elenco dei manufatti e degli spazi che non costituiscono superficie lorda di pavimento. Se ne deduce che essi debbono obbligatoriamente essere computati a tale fine.

art.12.4 - Balconi e Terrazze: definizione e differenze

Ancorché le strategie di vendita degli immobiliari tendano ad annullare le differenze fra i balconi e i terrazzi, l'etimologia dei due termini permette di distinguere chiaramente il loro significato laddove il balcone ha come caratteristica comune alle diverse origini il carattere elevato e sporgente, mentre il terrazzo (secondo molte interpretazioni derivato dal latino terracia-um) sta ad indicare principalmente un rialzo di terra più o meno praticabile. Si pensi ai derivati e ai sinonimi come terrapieno, terrazzamento o terrazzato. Facciamo notare che anche quando il termine terrazzo viene usato nell'uso contemporaneo con riferimento alla parte terminale dell'abitazione, cioè al tetto piano utilizzabile e godibile, esso presuppone l'esistenza di un sostegno, e cioè un pieno, che in quel caso è la casa. L'esistenza di un pieno sottostante è pertanto ciò che permette di distinguere il terrazzo dal balcone che è a sbalzo. Ovviamente esistono anche balconi non sporgenti, ovvero interni alla sagoma dell'edificio, ma in questo caso il vocabolo più corretto è: "logge", che non a caso debbono essere considerate, ai fini del calcolo della slp, al pari dei balconi.

art.12.7 - Calcolo del volume e della superficie lorda degli edifici esistenti

Poiché il volume è definito dal Pgt come il prodotto della superficie lorda di pavimento per una altezza virtuale di 3 metri, lo stesso Pgt ci dice come a partire dal volume è possibile dedurre la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti oggetto di intervento e/o demolizione e ricostruzione. Volendo formalizzare il problema

se $V=slp \cdot 3$ se ne deduce che la $slp=V/3$. Poiché l'interpretazione è peraltro ampiamente già confermata dalla giurisprudenza non si ritiene necessaria nessuna integrazione.

Piuttosto, in questa sede vale la pena precisare che per la determinazione del volume degli edifici esistenti debbono essere considerati tutti i piani effettivamente "agibili" secondo la definizione data dall'art.12.4 anche se interrati, posti nel seminterrato o nel sottotetto. Ovviamente sempreché ricorrano le condizioni di cui al medesimo art.12.4 e quando misurati nella loro altezza effettiva. Ciò significa che le cantine e i locali interrati o i seminterrati con altezza netta superiore a 2,4 m e i sottotetti con altezza ponderale superiore a 2,4 concorrono alla determinazione del volume esistente e debbono essere aggiunti agli altri volumi nella loro reale consistenza²⁰. Va da sé che per essere considerati volumi esistenti l'immobile al quale questi appartengono deve essere stato legittimamente autorizzato, anche in sanatoria, e che non possono essere considerati volumi esistenti gli ingombri degli immobili non autorizzati.

²⁰ Ciò significa che un seminterrato con un'altezza netta di 2,60 dovrà essere considerato volume per una misura pari al prodotto della superficie lorda per 2,60. Parimenti, costituisce volume il sottotetto avente un'altezza ponderale superiore a 2,40 per una misura pari al prodotto delle diverse altezze per le relative superficie lorde esistenti (altezza ponderale). Qualora invece il sottotetto non abbia le caratteristiche di agibilità prima ricordate il volume dell'edificio dovrà essere computato avendo come riferimento l'altezza definita dall'art.12.6 delle NTA, cioè assumendo come riferimento l'intradosso di copertura dell'ultimo solaio agibile.

art.12.14 - Distanze fra edifici, inderogabilità

La giurisprudenza più recente ha sposato la tesi che qualsiasi manufatto - siano questi balconi, aggetti, scale, etc.- deve essere computato al fine del calcolo delle distanze fra gli edifici. Quanto alle pareti finestrate si tratta della celeberrima dizione utilizzata dall'art.9 del DM 1444/1968 che stabilisce che le distanze minime fra fabbricati valgono solo fra pareti finestrate o fra una parete cieca e una parete finestrata. Facciamo presente che queste disposizioni del DM sono state giudicate norme di natura igienico-sanitarie la cui competenza non è delegata alle Regioni e che l'art.93 del Regolamento edilizio in via di adozione riprende la medesima disciplina.

art.13.4 e 13.9 - Usi di interesse comune e usi agricoli

La natura privata o pubblica dei servizi classificabili come "attrezzature d'interesse pubblico e di interesse pubblico e generale" è precisamente determinata dalla legislazione nazionale e da quella regionale che, peraltro, precisa che sono considerabili come tali tutti i servizi privati di "uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso" (comma 10, art.9 legge regionale 11 marzo 2005, n.12.)

Per quanto attiene invece l'ammissibilità degli usi di interesse comune fra quelli agricoli va precisato che, in virtù del principio della gerarchia delle fonti legislative, nelle zone agricole sono ovviamente ammessi tutti gli usi di interesse pubblico compatibili con la definizione di usi agricoli fornita dalla legislazione vigente (Titolo III Legge regionale 12/2005, ad esempio) alla quale

esplicitamente fa riferimento il comma 9 dell'art 13 delle NTA (gli interventi di cui al nuovo art.29 bis, gli agriturismo, ad esempio). Ciò significa che gli usi d'interesse comune ammessi all'interno delle zone agricole sono solo quelli ammissibili dalla definizione degli usi agricoli o compatibili con gli usi agricoli date dalla normativa vigente.

art.26 - Sottotetti già costituenti slp, recupero a fini abitativi

La controdeduzione all'osservazione n.14 del 15/09/2008, pg.10979 affermava che pur non essendo ammesso su tutto il territorio comunale il recupero dei sottotetti (Capo 1, Titolo IV della legge regionale 12/2005), fatta eccezione che laddove esplicitamente previsto nei Nuclei di antica formazione, è comunque possibile recuperare a fini abitativi i sottotetti aventi già altezza ponderale superiore o uguale a 2,4 m. E questo perché il terzo allinea del comma 4 dell'art.12 delle NTA definisce, in negativo, che al disotto di tale misura i sottotetti non costituiscono slp. In altre parole ciò significa che il recupero di questi spazi è vietato in tutto il territorio comunale tranne che laddove già esistono le condizioni minime date dalla legislazione regionale (altezza ponderale 2,4 m) e dove esplicitamente indicato nei Nuclei di antica formazione. Il recupero dei sottotetti è dunque ammesso ovunque non sia necessario per garantire il rispetto dell'altezza ponderale minima aumentare il colmo del tetto o l'inclinazione della falda.

art.27- Capacità edificatoria delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale: indeterminatezza

Il Capo IV delle NTA non definisce la capacità edificatoria delle aree a standard e lascia piena libertà all'Amministrazione di determinare "quanto" costruire in relazione alle specifiche esigenze dell'attrezzatura da realizzare e del contesto urbano. Per estensione e similitudine anche la capacità edificatoria delle aree a standard collocate e previste all'interno degli ambiti di trasformazione, ovvero nei piani attuativi, è indeterminata. Capovolgendo il discorso, ciò significa che il volume di eventuali attrezzature pubbliche da realizzarsi su area a standard all'interno dei piani attuativi è da aggiungersi alla capacità volumetrica per usi privati definita dal Pgt. E' questo, ad esempio, il caso della Fiera di Osnago, prevista nell'ambito b1 del PP1 (il cui volume non è esplicitato, pur essendo il motore e la finalità di tutto l'intervento), e di tutti le attrezzature che l'Amministrazione intenderà realizzare negli ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal Pgt a seguito delle regole di flessibilità introdotte con la presente Variante (nel merito si veda anche controdeduzione all'osservazione n.44 del 19/09/2008, pg.11277).

3. Lotti parzialmente saturi (osservazione n.20, 25, 14, 6, 9, 19)

Come è noto il Pgt di Osnago ha classificato il tessuto urbano consolidato prevedendo tre discipline:

le zone residenziali semi-intensive corrispondenti alle porzioni di città più dense ove la capacità edificatoria è quella esistente;

le zone residenziali estensive, meno dense, ove la capacità edificatoria è quella esistente, ma dove è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di 50 mq. e fino al raggiungimento di una capacità edificatoria di 1 mc/mq;

le zone residenziali di completamento, non edificate, e dotate di una propria capacità edificatoria equivalente a 1mc/mq.

Come meglio precisato nella Relazione di progetto (capitolo 4.10), alla quale si rimanda per una analisi di maggior dettaglio, questa disciplina dei tessuti urbani è di tipo conservativo e spinge verso una certa omogeneità di forme e di densità, che nel caso della nostra città è stata fissata in 1mc edificabile per ogni mq di superficie del lotto. E' una disciplina conservativa per due motivi: il primo, è che tende a evitare che la città "bassa" si trasformi nella città "alta", il secondo è che garantisce l'omogeneità interna a quest'ultima, che è poi quella delle case uni e bifamiliari. La finalità è impedire che la villetta del vicino diventi una piccola palazzina. Come è noto, questa disciplina sconta però una certa imprecisione nell'individuare i lotti solo parzialmente saturi, e che anche con l'ampliamento rimangono al di sotto del tetto fissato di un 1 mc per mq. L'imprecisione è congenita, ed è data

dall'approssimazione della carta topografica (non coincidenza fra volume oggetto del titolo edilizio e quello deducibile dalla topografia) e dalla difficoltà di realizzare una verifica puntuale delle densità esistente lotto per lotto. Verifica questa che, se pur realizzata a suo tempo, è stata compiuta per partizioni geografiche più ampie (cfr. tavola pag.65, Relazione di progetto).

Per ovviare a questo inconveniente è però possibile modificare le norme ed equiparare le zone residenziali estensive alle zone di completamento, e cioè togliere agli ampliamenti ammessi nelle zone estensive il tetto dei cinquanta metri quadri e lasciare quello dell'indice fondiario pari a 1 mc/mq. L'ampliamento è così possibile fino all'occorrenza di una densità pari a 1 mc costruito ogni 1 mq di superficie del lotto in aggiunta al volume esistente, sempre che questo sia inferiore al tetto massimo. Nel concreto ciò produce un leggero incremento della capacità edificatoria e, in particolare, dei lotti che con l'ampliamento non raggiungono il tetto prefissato, ma assicura una maggiore equità di trattamento. Per contro, rende più probabile che la casa del vicino si trasformi non in una palazzina, permanendo il limite di 7,5 m di altezza, ma, magari, in una "villona". Le Norme tecniche sono modificate integrando e modificando le Zone residenziali estensive di cui al comma 1 dell'art.15 delle NTA.

Per inciso, facciamo notare che la distinzione fra le zone estensive e quelle di completamento deve permanere, benché le due discipline siano oramai di fatto identiche, e questo perché il tetto delle zone di completamento delle frazioni è stato fissato in 0,6 mc/mq, mentre per le zone estensive è di 1 mc/mq. Detto in altre parole, l'unificazione

avrebbe richiesto l'innalzamento della capacità edificatoria delle zone di completamento da 0,6 a 1 mc/mq o il corrispettivo abbassamento di quelle estensive (da 1 a 0,6 mc/mq).




Quali sono gli effetti di questa modifica della normativa? Sostanzialmente un incremento per 32 lotti delle capacità edificatorie pari a 13.840 mc rispetto alle volumetrie già realizzabili con la previgente normativa che corrispondono a circa 7200 mc. Si tenga conto che i 226 lotti classificati come tessuti residenziali estensivi hanno un'estensione complessiva di circa 243.000 mq. Su essi insistono volumi per 302.000 mc. L'incremento volumetrico conseguente alla proposta nuova norma è dunque pari al 4,5% della situazione attuale. Facciamo notare che rispetto all'indice edificatorio previsto dal nuovo comma 1 dell'art.15, pari a 1 mc/mq, quello medio esistente è superiore e si attesta intorno a 1,24 mc/mq²¹. Facciamo altresì notare che gli incrementi conseguenti alle varie forme di incentivi per il risparmio energetico o il ricorso a forme alternative di approvvigionamento energetico o conseguenti al cosiddetto "piano casa" hanno un impatto ben più consistente.

Un discorso a parte deve essere fatto per le osservazioni n.4, 9 e 14 che come le altre considerate chiedono una variazione della capacità edificatoria.

L'osservazione 4 riguarda il lotto retrostante la cascina Orane Seconda, e benché corrisponda ad una proprietà indipendente (il frazionamento






²¹ I valori riportati sono stati dedotti dalla nuova carta topografica prodotta da provincia di Lecco e sono ovviamente l'esito di un'approssimazione che sconta le stesse imprecisioni della base utilizzata. I volumi con un'altezza all'estradosso superiore a 2,7 m non sono stati conteggiati.

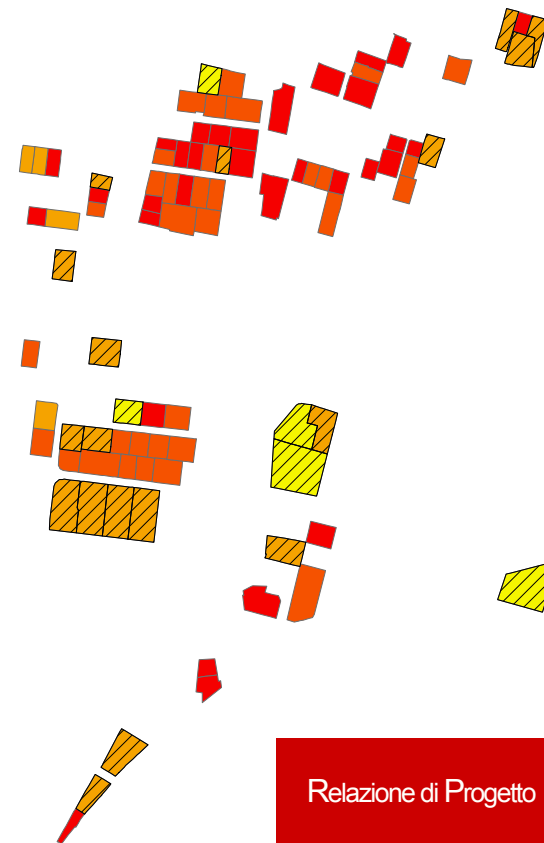
Tessuto urbano consolidato: zone residenziali

-  zone residenziali semi intensive
-  zone residenziali estensive
-  zone di completamento



Zone residenziali estensive: indici esistenti

-  $\leq 0,6$ mc/mq
-  0,7 - 1,0 mc/mq
-  1,1 - 1,5 mc/mq
-  $\geq 1,6$ mc/mq
-  lotti con ancora capacità insediativa



è del 1978), è a tutti gli effetti parte integrante della cascina. Potremmo dire che è una sua pertinenza, non nel senso della proprietà, ma in quello edilizio e storico: si tratta cioè di un'area originariamente di uso comune, tradizionalmente addebita a orto o per il ricovero degli attrezzi agricoli e gli animali, e al diretto servizio della cascina. Oggi quest'area funziona come una sorta di pausa non edificata che garantisce sufficiente respiro alla cascina e un opportuno stacco fra essa e la città contemporanea. In ogni caso è un elemento ricorrente di questa tipologia e non a caso il Pgt ha classificato la cascina e l'area non edificata come facente parte del Nucleo di antica formazione (centro storico). Per queste ragioni, e cioè perché parte sostanziale di un manufatto avente un rilevante valore storico-testimoniale, la richiesta deve essere respinta

Per quanto invece riguarda l'osservazione n. 9 (Orane) va detto che il lotto è in parte occupato ma è solo parzialmente edificabile, almeno fintanto che è occupato dall'elettrodotto, la cui fascia di rispetto (ovvero la fascia di presunta influenza degli effetti dell'elettromagnetismo) ne occupa una parte. Benché anche la parte retrostante del lotto possa diventare edificabile, se i rilievi sul campo previsti dalla legislazione in materia si rilevassero positivi, si ritiene accettabile la richiesta di rendere non edificabile il compendio interessato dall'elettrodotto. Poiché non è possibile prevedere un'area agricola all'interno di un contesto interamente edificato di tali dimensioni, il lotto in questione è classificato per una estensione di circa 985 mq come zona residenziale semi-intensiva ed è quindi privo di capacità edificatoria, anche ai fini impositivi.

Per quanto invece riguarda l'osservazione n. 14, che interessa un lotto residenziale classificato

come di completamento in via Manzoni, la richiesta può essere accolta perché rende possibile l'utilizzo della capacità edificatoria già prevista dal piano delle regole e altrimenti non sfruttabile a causa delle ridottissime dimensioni del compendio. La variazione non comporta modifica della capacità edificatoria a seguito della modifica della disciplina delle zone residenziali estensive di cui sopra.

Le tavole del Piano delle regole sono modificate di conseguenza, ma limitatamente a quanto chiesto dall'osservazione n.14 e n.9

Tessuti urbani consolidati residenziali: estensione, volumi esistenti e capacità edificatorie residue

| | superficie fondiaria -mq | * volumi esistenti -mc | lf esistente mc/mq | mc ancora edificabili |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| semi intensive | 205.415 | 531.296 | 2,6 | - |
| estensive (PGT vigente) | 245.939 | 297.781 | 1,2 | 7.357 |
| espansione | 29.326 | - | - | 29.326 |
| estensive (PGT variato) | 245.939 | 297.781 | 1,2 | 21.197 |
| estensive (PGT variato - vigente) | 245.939 | 297.781 | 1,2 | 13.840 |

fonte dati: ns. elaborazione db topografico provincia di Lecco

* sono esclusi fabbricati con h<2,70 m

4. Altre richieste e modifiche del Pgt

Nei capitoli precedenti abbiamo esaurito buona parte delle richieste anticipate dai cittadini e dei problemi emersi nell'attuazione del Pgt. In questo capitolo affronteremo osservazioni e problemi singoli.

4.1 Confine del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone: rigetto proposta di modifica (osservazione n. 15)

Il tema sollevato era già stato oggetto di trattazione in sede di controdeduzioni al Pgt (osservazione n.28 del 19/09/2008, pg.11250). La richiesta non è accoglibile perché il comune non può modificare il perimetro del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone e la relativa classificazione urbanistica che devono essere recepiti integralmente. Detto in altri termini, il Comune non può modificare e disattendere quanto definito da regione Lombardia. Per questi motivi la richiesta non può essere accolta. Si rammenta, inoltre, che proprio in sede di rilascio del parere di compatibilità del Pgt, il Parco ha chiesto diverse rettifiche e modifiche del perimetro anche riguardante Orane. Tale perimetro è stato dunque già puntualmente verificato. Si ricorda altresì che è in corso la variante al Piano territoriale di coordinamento del parco e che la modifica richiesta può essere più correttamente trattata in quel contesto.

4.2 Recupero sottotetti all'interno dei nuclei di antica formazione: diniego (osservazione n.24)

L'immobili in questione è inserito all'interno del Nucleo di antica formazione ed è classificato come edificio civile. Per questi volumi l'art.14 delle Norme tecniche d'attuazione ammette il recupero a scopo abitativo dei sottotetti solo qualora non venga modificata la stereometria della copertura, ovvero la sagoma (cfr. precedente paragrafo). In virtù delle caratteristiche dell'edificio e del contesto urbano in cui è inserito si ritiene opportuno confermare questa scelta la cui ratio è di permettere il recupero abitativo del sottotetto solo nei casi in cui ciò non modificata il carattere e le forme degli immobili: immobili che non possono essere considerati dei "monumenti" ma che coralmemente definiscono la specificità e la particolarità del centro storico rispetto agli altri quartieri di Osnago.

4.3 Spostamento della Casa di Accoglienza (osservazione n.21)

Il Consiglio Pastorale Parrocchiale ha deciso di spostare la Casa di Accoglienza dall'attuale sede di via San Carlo n.11 a Via Gorizia n.2 e chiede che sia conseguentemente adeguata la classificazione urbanistica. Poiché l'intervento non ha controindicazioni sotto il profilo urbanistico, si modifica il Piano delle regole e il Piano dei servizi traslando in via Gorizia la destinazione a standard prima sussistente in via San Carlo. Poiché i due lotti hanno estensioni non dissimili, la modifica non comporta apprezzabili differenze nelle dotazioni di servizi della città²². La classificazione

²² L'area di via San Carlo misura circa 880 mq, quella di

dettata dal Piano delle regole per l'edificio di via San Carlo (edificio civile) è fatta salva. E' altresì fatta salva la prescrizione speciale di cui all'art.27 delle NTA riguardante la possibilità di ricostruire sul sedime in questione o su altro lotto attraverso compensazione il vecchio rustico per un volume complessivo di 2200 mc.

4.4 Utilizzo come parcheggio della fascia di rispetto stradale (osservazione n.11)

La disciplina delle fasce di rispetto stradale è dettata dal Codice della Strada e dai relativi Regolamenti attuativi e non è di competenza del Comune. Così come riportato dall'art.21 delle NTA, all'interno delle fasce di rispetto stradale è possibile realizzare dei parcheggi (anche privati) e, più in generale, tutti i manufatti che hanno a che vedere con la mobilità e la strada. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa la realizzazione di "depositi" o "esposizione di autovetture" né tantomeno di pensiline o di qualsiasi altro manufatto costituente superficie coperta. La disciplina delle fasce di rispetto stradale è peraltro prevalente rispetto alla destinazione agricola sottostante. Ciò nonostante, in virtù della storia particolare di questo lotto, della specializzazione commerciale della strada e della particolare caratterizzazione paesistica del lotto, si ritiene possibile modificare la sua classificazione urbanistica in commerciale, fermo restando che permangono tutte le limitazioni inerenti alla disciplina delle fasce di rispetto stradale, e cioè l'assenza *di facto* di qualsiasi capacità edificatoria. La superficie agricola che

via Gorizia è pari a 1015 mq. La differenza è uguale a +135 mq.

è classificata come commerciale è pari a circa 1740 mq. Facciamo infine presente che anche il piccolo reliquato collocato all'esterno della fascia di rispetto non è nei fatti edificabile poiché ha una profondità massima di 10 metri che diventano 5 m se teniamo conto delle distanze dai confini. La SP 342 dir è poi una strada di proprietà della Provincia e qualsiasi accesso e manufatto, fosse anche una semplice recinzione, dovrà essere autorizzato dai relativi uffici competenti.

4.5 Classificazione come zona residenziale di via privata: rigetto (osservazione n.17)

L'Osservante chiede che la strada corrispondente ai mappali 2336 e 2972 foglio 8 sia classificata come l'attiguo lotto mappale 2380 (residenziale di completamento). Lo scopo è ovviamente quello di aumentare l'edificabilità del medesimo, giacché la strada serve altri lotti e non è di per sé edificabile. Poiché l'area classificata come residenziale di completamento è decisamente minuta, si ritiene inopportuno concentrare su essa l'edificabilità propria e quella derivata da una eventuale modifica della disciplina urbanistica della strada, ancorché privata. Peraltro, si fa notare che i mappali 2972 e 2380 sono classificati al catasto come "enti urbani".

4.6 Utilizzo delle aree che concorrono alla dotazione di standard dei piani attuativi (osservazione n.11)

L'osservante chiede che sull'area a standard del PL industriale "Canova" sia ammessa la possibilità di realizzare un esercizio pubblico e una attrezzatura per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Si fa presente che in forza della convenzione a firma del notaio Cesare Bignami, sottoscritta in data 16 luglio 1997 e riguardante il piano di lottizzazione industriale "Canova" (e successiva modifica e integrazione), le aree in questione (ex mappali 2069 e 2068 parte) sono state conferite all'Amministrazione quale "standard urbanistici" della lottizzazione attraverso l'apposizione di un "vincolo ad uso pubblico perpetuo" che coinvolge anche la restante parte del mappale 2068. La convenzione specifica, inoltre, che su tali aree deve essere realizzato un "distributore di carburante e destinazioni complementari", dei "parcheggi in superficie e sotterranei a uso delle aziende" e "un'eventuale guardiola di custodia per gli ingressi" (art.3, lettera b, primo allinea). Si noti come solo alcuni degli usi previsti dalla Convenzione sono pienamente riconducibili alla nozione di standard. Infatti, e al di là della modalità con il quale l'area è stata conferita (diritto di superficie perpetuo), è pacifico che essa concorre per espressa precisazione della convenzione al soddisfacimento del fabbisogno di standard generato dall'insediamento industriale: innanzitutto e ancor prima delle altre aree cedute all'esterno del piano di lottizzazione, come meglio precisato dalla stessa convenzione citata a chiusura dell'art.3 e nelle premesse, e come disposto dal PRG, di cui il piano di lottizzazione è strumento attuativo. Se ne

deduce, quindi, che: a) quanto richiesto, è cioè l'esercizio pubblico, può essere realizzato solo se si caratterizza come funzione complementare di un distributore di carburante esistente (cfr. anche normativa di settore), in virtù della clausola definita dalla convenzione e da quanto stabilito dall'art.31 delle NTA²³; b) l'insediamento di usi non riconducibili alla categoria di standard²⁴ ovvero la sua diversa classificazione urbanistica deve essere compensata con un'equivalente quantità di standard o con la sua monetizzazione; c) che la ricorrenza di tale evenienza deve essere assentita dai firmatari della convenzione, compreso gli aventi causa e i subentranti; d) che l'Amministrazione può decidere di realizzare altri standard, compreso la viabilità, qualora motivatamente né ravvisi la necessità, come pacificamente avviene in tutti gli standard, giacché tali aree assolvono pienamente alla dotazione di urbanizzazioni secondarie per espressa dichiarazione della Convenzione che è stata sottoscritta e accettata dalla controparte. Da questo punto di vista si ritiene che la classificazione come standard dell'area sia il presupposto indispensabile e prevalente della lottizzazione e come tale non comprimibile senza far venir meno la legittimità del piano. Infine, facciamo notare che poiché sull'area esiste un vincolo a uso pubblico perpetuo qualsiasi cosa si voglia realizzare deve essere assentito e condiviso innanzitutto dall'Amministrazione.

²³ Ovviamente sempreché il presupposto limitativo posto dall'art.31 (e dalla giurisprudenza) sia verificato e cioè che "tutti gli impegni disciplinati dalla convenzione in relazione agli standard e alle opere di urbanizzazione siano stati adempiuti".

²⁴ Facciamo notare che nel concetto di standard rientrano anche quelli privati supportati dall'esistenza di un interesse pubblico e da relativa convenzione o regolamento d'uso.

Diverso il caso dell'impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili che non è contemplato, né dalla convenzione, né dalla definizione di standard di cui al comma 10 dell'art.13 delle NTA e si configura piuttosto come un servizio tecnologico. Pur passibile di approfondimento, si ritiene la proposta prematura e dunque da rigettare, almeno fintanto che non sarà meglio specificata e definita (ingombro, modalità di cessione, interesse pubblico, etc.). Si ricorda, comunque, che l'insediamento di tale impianto presuppone una modifica sia del Pgt (da servizi a servizi tecnologici), sia della convenzione originaria.

4.7 Centro anziani di via Papa Giovanni XXIII: ridefinizione

Il progetto di realizzare una "casa famiglia" e un "centro di accoglienza" nell'immobile di via Papa Giovanni XXIII denominato "cassinetta" non ha trovato fino ad ora attuazione e richiede una diversa definizione. Ricordiamo che l'intervento è stato previsto quale standard qualitativo dell'ambito di trasformazione n.13 e PP1. La mancata attuazione di quest'ultimi ha impedito la realizzazione del primo, ma l'Amministrazione non è riuscita a dar corso al progetto anche facendo ricorso alle sole proprie forze, soprattutto per la rilevanza delle risorse occorrenti. Va detto, inoltre, che l'entrata in funzione del Centro diurno anziani in Lomagna (piano di recupero di villa Busca) ha fatto venir meno almeno una parte dei bisogni, mentre è esplosa nel frattempo la richiesta di alloggi da parte delle nuove famiglie, perlopiù formate da giovani. Da una parte, dunque, vi è un problema di risorse economiche, sia per la realizzazione dell'intervento, sia per ridurre

l'esposizione dell'ente conseguente all'acquisto della "cassinetta", dall'altra emerge la necessità di adeguare il progetto alle variazioni dei bisogni abitativi e assistenziali nel frattempo intervenuti.

Conseguentemente, pur confermando nella sostanza la destinazione d'uso, l'Amministrazione ritiene indispensabile ampliare le possibilità attuative (finanza di progetto e procedure similari), e le possibili destinazioni dell'immobile, pur rimanendo all'interno dell'ampio ambito dei servizi socio-assistenziali, abitativi e dell'housing sociale.

In tal senso si ritiene opportuno:

a) confermare quale standard qualitativo degli ambiti di trasformazione n.13 e PP1 il recupero della sola "cassinetta" per servizi socio assistenziali o per housing sociale, ma comunque rubricabili come dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Tale intervento può avere dimensioni diverse da quelle ipotizzate e limitarsi al solo recupero dell'immobile esistente, come già precisato nei paragrafi precedenti. Va da sé che alla luce delle norme di flessibilità per gli ambiti di trasformazione (realizzazione di OOPP differenti da quelle previste), l'eventuale mancata realizzazione dello standard qualitativo dovrà essere compensata dalla realizzazione di altra opera a parità di risorse, così come anche precisato nelle relative schede;

b) ammettere la realizzazione sul medesimo sedime di una volumetria accessoria pari a non più di 4500 mc che si aggiunge ai circa 2800 mc dell'immobile denominato "cassinetta";

c) destinare l'immobile esistente e la nuova volumetria alla realizzazione di servizi socio-assistenziali o abitativi²⁵, con la possibilità di

²⁵ Per servizi abitativi facciamo riferimento all'esteso ambito dell'edilizia residenziale pubblico che comprende le classiche forme dell'edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata e quelle più recenti relative, ad esempio,

realizzare edilizia libera, ma solo se funzionale al recupero della "cassinetta";

d) demandare a successivo atto dell'Amministrazione comunale l'esatta definizione del tipo di servizio, delle modalità di erogazione del medesimo, delle condizioni convenzionali, della quota di edilizia libera, nonché delle procedure attuative per l'individuazione del soggetto attuatore (finanza di progetto, appalto di realizzazione e gestione o procedure analoghe)²⁶;

e) poiché il bene è vincolato, le indicazioni della Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio anche ulteriormente limitative e modificative rispetto a quanto sopraindicato debbono essere fatte salve. Allo stesso modo deve essere ribadita l'attenzione per il corretto recupero dell'immobile denominato "cassinetta" e delle relative pertinenze.

L'art. 27 delle norme tecniche d'attuazione è integrato dalla seguente dizione:

"b) via Papa Giovanni XXIII (Osnago)

All'interno del compendio individuato con apposita grafia nelle tavole del Pgt è ammessa la realizzazione di una nuova volumetria pari a massimi 4500 mc in aggiunta a quella dell'immobile esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono gli usi di interesse comune di cui all'art.13, con particolare riferimento ai servizi socio-assistenziali e abitativi (edilizia sociale). E' altresì ammessa l'edilizia residenziale libera fino a una occorrenza massima di 4500 mc ma se funzionale al recupero dell'immobile esistente

al leasing, al canone moderato o sociale, all'affitto convenzionato, etc.

²⁶ Atto, questo, che nel caso l'intervento sia realizzato come standard qualitativo degli ambiti di trasformazione può trovare spazio nella convenzione dei medesimi.

denominato “cassinetta”. L’esatta individuazione del servizio, delle modalità di erogazione del medesimo, delle condizioni convenzionali e di quelle attuative anche complesse (finanza di progetto, appalto di realizzazione e gestione e procedure equiparabili) e della quota di edilizia libera saranno puntualmente definite con successivo atto dall’Amministrazione. Le indicazioni della Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio anche ulteriormente limitative e modificative rispetto a quanto sopraindicato sono fatte salve.”

4.8 Art.16, comma 2, aree di riorganizzazione produttiva, stabilimento Regina Catene, comparto D: parziale modifica delle modalità attuative (osservazione n.16 bis)

Come è noto lo stabilimento Regina Catene è collocato a cavalcioni fra il comune di Osnago e quello di Cernusco Lombardone. L’art.16, comma 2 prevede la possibilità che la fabbrica venga ampliata per complessivi 2500 mq in territorio di Osnago qualora sia realizzato un piano attuativo, siano potenziati i parcheggi esistenti e siano adottate opportune opere di mitigazione ambientali. La ditta ha in corso un ampliamento sulla porzione di territorio ricadente in comune di Cernusco Lombardone e chiede la possibili di realizzare un ampliamento limitato a 200 mq di slp in comune di Osnago con titolo edilizio diretto. Poiché si tratta di un’edificazione decisamente esigua che più propriamente si configura come un ampliamento di quanto già in essere, la richiesta può essere accolta, fermo restando l’obbligo di

rispettare le condizioni dettate circa i parcheggi e le protezioni ambientali e paesistiche. La slp subordinata a piano attuativo viene diminuita proporzionalmente.

Il comma 2 dell’art.16 delle NTA è modificato di conseguenza modificando la slp subordinata a piano attuativo (da 2500 a 2300 mq) e inserendo a chiusura la seguente dizione:

“E’ comunque ammessa la realizzazione a titolo edilizio diretto di una slp pari a 200 mq fermo restando il rispetto degli obblighi di cui ai precedenti punti a e b.”

4.9 Azienda classificata come a “Rischio di incidente rilevante”: declassamento

L’azienda Italfinish srl localizzata in Osnago in via 1°maggio 7 (Nd234, lat. 5058536,38, lon 531490,43) non ha più le caratteristiche di attività soggetta a Rischio di incidente rilevante e conseguentemente tenuta alla redazione del relativo elaborato. L’azzonamento del piano delle regole è conseguentemente adeguato.

4.10 Ambiti agricoli di interesse strategico: trasposizione cartografica

Il capitolo 4.2 della Relazione di progetto avanzava una proposta per l’individuazione degli Ambiti agricoli di interesse strategico che secondo la legge urbanistica regionale devono essere definiti dal Piano territoriale di coordinamento provinciale, allora in fase di adozione²⁷. Ricordiamo che gli Ambiti agricoli di interesse strategico sono quelle porzioni del territorio agricolo che per valore agronomico o paesaggistico meritano una maggiore attenzione, e la cui modifica comporta una variazione dello stesso Piano territoriale di coordinamento provinciale .

La proposta avanzata dal Pgt è stata nella sostanza recepita da provincia di Lecco che ha disciplinato gli Ambiti agricoli di interesse strategico agli artt. 56, 59 e 60 delle NTA e ha ritenuto necessario apportare, nel caso di Osnago, alcune piccole integrazioni e modifiche²⁸ (cfr. tavola PTCP QS - Sistema rurale paesistico ambientale, n°3C).

Nella presente variante è pertanto necessario aggiornare le tavole del Pgt e del Piano delle regole (così come prescritto dai commi 4 e 5 dell’art. 15 e dalla lettera C del comma 2 dell’art.18 della legge regionale n.12/2005) recependo e riportando i perimetri, ancorché fra loro indistinti: degli Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico di cui all’art.56

²⁷ Per maggiori dettagli si rimanda allo stesso capitolo 4.2 della Relazione e a quanto definito nel merito dal Piano territoriale di coordinamento provinciale

²⁸ Modifiche che riguardano soprattutto la porzione est del territorio comunale (oltre la strada dello Spluga) e la porzione agricola contigua al parco della villa Arese già vincolata da Ministero per i beni culturali ed ambientali.

delle NdA del PTCP, degli Ambiti a prevalenza ambientale e naturalistica di cui all'art.59 delle Nda del PTCP e degli Ambiti a prevalenza paesistica di cui all'art.60.

La trasposizione nelle tavole del PGT ha comportato:

- 1) l'adattamento alla base topografica utilizzata, ben più precisa e dettagliata di quella usata dal PTCP (Carta tecnica regionale 1984);
- 2) l'adattamento ai confini comunali dedotti dal DB topografico redatto dalla medesima Provincia (marginie sud e confine con Ronco Briantino, soprattutto);
- 3) lo stralcio di una piccola area residenziale estensiva posta a sud della ferrovia verso Ronco Briantino, e di un'area che il PTCP ha classificato come ambito agricolo strategico, ma destinata alla realizzazione di un giardino privato, di un parcheggio pubblico lungo la pubblica via e per la sistemazione della viabilità di accesso ai lotti (art.18 NTA, prescrizioni puntuali), opere queste che sono già in corso da tempo;
- 4) l'inclusione, sempre al confine con Ronco Briantino, di una area boscata in parte di proprietà demaniale;
- 5) l'inclusione della cascina posta ad ovest di Orane (via Vignola) inclusa nel Parco, classificata come agricola (con agriturismo) e solo parzialmente ricompresa all'interno degli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dal PTCP;
- 6) la retifica del confine degli ambiti agricoli a sud del comparto B del PP1, che nel disegno del PTCP assumeva una forma convessa imputabile ad un antico progetto risalente al cosiddetto "tavolo del meratese". La forma di tale confine, che non ha più ragione di essere, è stato

retificato ed equiparato alle aree agricole di valore ambientale e/o paesistico individuate dal Piano delle Regole;

7) la traslazione del comparto A e B1 dell'ambito PP1 verso est e la ridefinizione del perimetro che, ancorché indicativo, erano toccati dall' Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico disegnato da Provincia .

Non si è al contrario ritenuto necessario modificare gli ambiti di rimboschimento e gli azzonamenti considerati compatibili con la disciplina dettata dal PTCP come, ad esempio, i nuclei rurali di particolare pregio e gli insediamenti non agricoli in territorio agricolo.

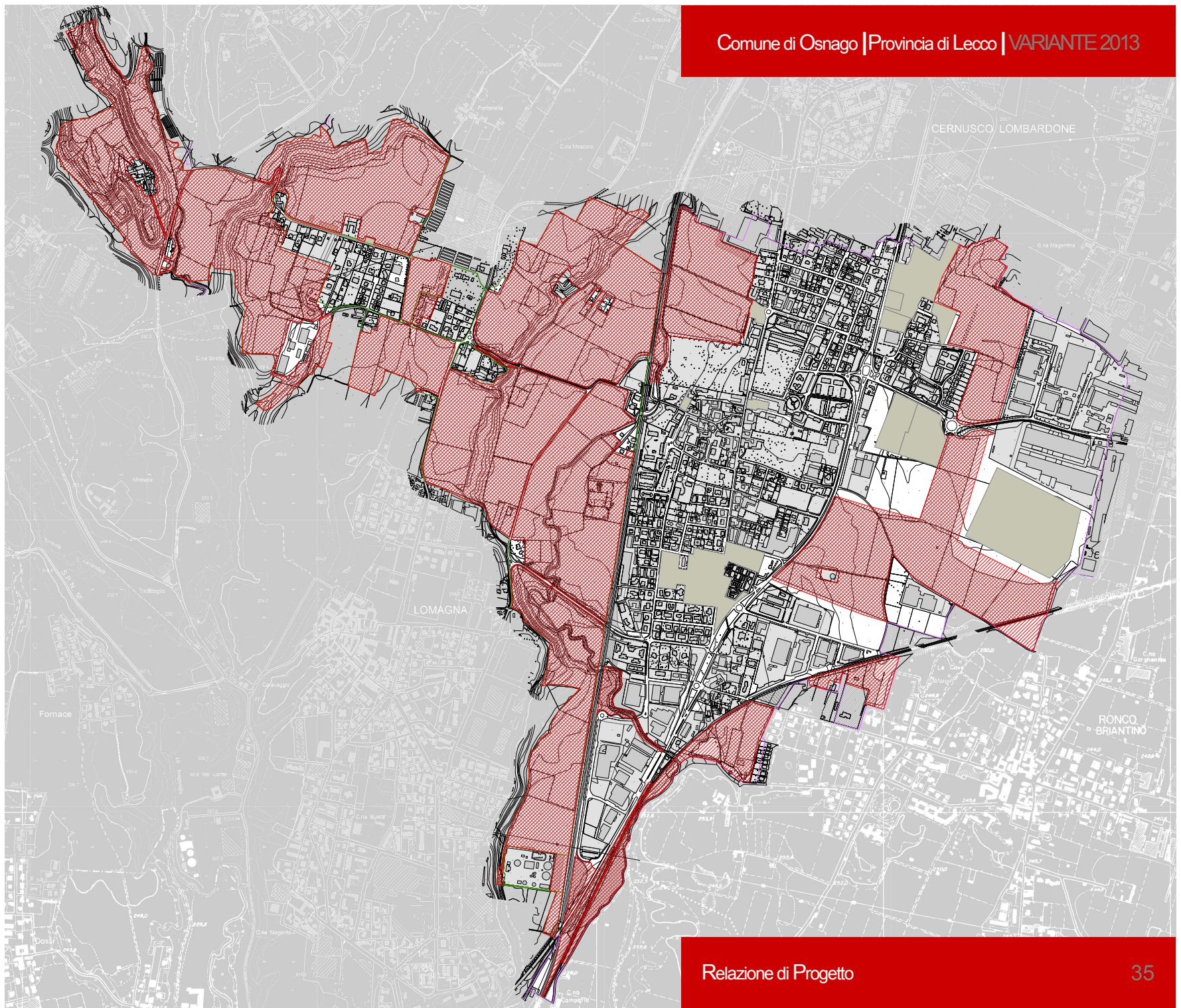
Le variazioni apportate e sopra richiamate ed esplicitate nella tavola A allegata alla presente variante si connotano tutte come retifiche, precisazioni e modifiche marginali. Rimane inteso che la disciplina di queste aree è quella espressa dal PTCP, alla quale le tavole rimandano esplicitamente.

Complessivamente gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art.56 delle NdA del PTCP, degli Ambiti a prevalenza ambientale e naturalistica di cui all'art.59 delle Nda del PTCP e degli Ambiti a prevalenza paesistica di cui all'art.60 disegnati da Provincia hanno una estensione di 2.097.949 mq mentre quelli inseriti nel PGT hanno una estensione di 2.187.965 mq misurata sul DB topografico (+4,3%).

4.11 Altre modifiche e correzioni di errori materiali.

Segnaliamo che per mero errore materiale la Tavola 2.1 e 2.3 del Piano delle regole approvato non classifica (area bianca) il lotto con

destinazione residenziale posto all'angolo fra via Trento e via Pinamonte. Si ripristina quanto già definito in sede di adozione del Pgt. Allo stesso modo si segnala che per caratteristiche tipologiche e per densità edilizia l'edificio collocato fra via Trento e via Stoppani non deve essere classificato come residenziale estensivo ma come residenziale semi intensivo. Le tavole sono modificate di conseguenza.



Piano delle Regole, Tavola A "Art 56, 59 e 60 NdA PTCP, individuazione. In rigato rosso gli ambiti agricoli strategici recepiti dal Piano delle Regole, in nero gli shp definiti da Provincia

5. Quantità (capacità edificatoria e aree a standard)

Poiché la presente variante ha il carattere di un “tagliando” che registra e mette a posto piccoli dettagli, lasciando sostanzialmente invariato il disegno complessivo e particolare del Piano di governo del territorio, è normale che le variazioni della capacità edificatoria complessiva e l'estensione delle aree a standard o di quelle agricole, rimanga sostanzialmente invariata e soggetta unicamente a piccoli scostamenti. L'unica modifica di un certo peso, se così si può definire, è quella riguardante gli indici edificatori delle zone residenziali semi-intensive che assommano a un incremento teorico di +14.000 mc con destinazione residenziale (pari a +116 abitanti teorici). Si tratta di un incremento più che altro ipotetico, perché spalmato su ben 32 lotti già edificati, che permette solo degli ampliamenti e che solo in alcuni sporadici casi può tramutarsi in unità immobiliare assestanti e autonome. Per queste ragioni, si ritiene che l'incremento sia largamente ipotetico e che solo una parte di questa volumetria si tramuti in nuovi abitanti teorici. In ogni caso le variazioni delle principali grandezze del Pgt sono quelle messe in evidenza nella tabella sottostante. Facciamo presente che l'aumento degli abitanti registrati fra il 2008 e il 2012 (dicembre) ha almeno in parte “eroso” la capacità edificatoria teorica allora prevista (cioè i 723 abitanti allora stimati) e che per un calcolo più corretto sarebbe necessario rideterminare in toto anche quanto il Pgt (e in specie il Piano delle regole) prevede al netto delle variazioni conseguenti al presente provvedimento.

5.1 Verifica dei parametri di cui all'art.68 delle NdA del PTCP

Fermo restando che gli incrementi delle capacità edificatorie della Variante riguardano il Piano delle regole e non il Documento di piano, per il quali sono anzi negative (-3222 mc = -27 abitanti teorici), essi si attestano appena al di sopra della crescita endogena prevista dall'art.68 delle Norme di attuazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale. Considerando che manca solo un anno alla scadenza del Documento di piano, la crescita endogena prevista dal Ptcp si attesta intorno 13.003 mc ($2,7 \cdot 4816 \cdot 1$), contro un incremento previsto dalla presente Variante considerando sia il Documento di piano che il Piano delle regole di 14.527 mc, mentre la crescita esogena secondo il PTCP è pari a 26.006 mc ($5,4 \cdot 4816 \cdot 1$).

Stesso discorso vale per la superficie urbanizzata che aumenta di soli 1740 mq (zone agricole di livello comunale) contro una crescita endogena massima ammissibile di 8059 mq ($4686 \cdot 1,72 \cdot 1$).

Variante '13 quantità e raffronto con il PGT '08

| | variante '13 | PGT '08 | variazione % | totale |
|---|--------------|---------|--------------|---------|
| spazi agricoli comunali diversamente azionati, par.4.4 (mq) | -1740 | - | - | - |
| variazione capacità edificatoria residenziale (mc) | +14527 | 121.174 | 12,0 | 135.701 |
| abitanti teorici | | | | |
| massimi (1 abitante =120 mc) | 122 | 1010 | 12,1 | 1.132 |
| stimabili (1 abitante =120 mc *0,3) | 41 | 723 | 5,6 | 764 |
| variazioni aree a servizi | -135 | 311916 | 0,04 | 312.051 |
| mq/abitante '08 (4.686 abitanti) | - | 57,7 | -0,8 | 57,3 |
| mq/abitante '12 (4.816 abitanti) | | 56,3 | -0,7 | 55,9 |

6. Modifiche conseguenti alla VAS

6.1 Ambiti agricoli d'interesse strategico

Provincia di Lecco ha chiesto di specificare le modalità con cui gli Ambiti agricoli di interesse strategico di cui agli art.56, 59 e 60 del NdA del PTCP sono stati recepiti dal Piano delle regole precisando meglio quali sono state le "rettifiche, le precisazioni e i miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale". Tali integrazioni, e il rapporto con gli ambiti definiti da Provincia (shp PTCP), costituiscono il contenuto di un apposito elaborato denominato "Tavola A" che costituisce parte integrante del Piano delle regole (cfr.paragrafo 4.10). Gli ambiti così definiti sono stati altresì riportati come mero contenuto esplicativo nella tavola del Documento di piano e in quelle del Piano dei servizi. A tal proposito, si è altresì ritenuto corretto integrare l'art.5 delle NTA specificando che le indicazioni dettate dal Piano dei servizi, dal Piano delle regole e dal Documento di piano eventualmente riportate in altri strumenti, e segnalate in legenda con apposita sigla, hanno valore meramente esplicativo e non prescrittivo.

6.2 Validità degli elaborati della Variante 2013 e trasposizione su DB topografico

Arpa e Provincia di Lecco hanno sottolineato che gli elaborati, in particolare le Tavole, del PGT di Osnago si estendo al territorio di Lomagna il cui PGT era stato approvato contestualmente

a quello di Osnago. Facciamo presente che, fermo restando che le modifiche apportate dalla Variante del comune di Osnago hanno per definizione validità sul solo territorio di riferimento, ovvero laddove si esercita la potestà dell'organo deliberativo, la trasposizione su DB topografico degli elaborati progettuali e normativi del PGT di Osnago fa venir meno qualsiasi possibile ambiguità e fraintendimento. L'elenco degli elaborati di cui all'art.4 è stato conseguentemente modificato.

6.3 Integrazioni della zonizzazione

E' stato recepito l'ampliamento del cimitero programmato e in corso di autorizzazione e l'ampliamento del depuratore già autorizzato e in corso di realizzazione modificando le tavole del PGT così come segnalato da ARPA.

6.4 PP1

Benché già contemplato dal PGT 2008, dal Rapporto ambientale e dalla Variante si è meglio precisato che gli ambiti facenti riferimento al PP1 devono svolgere una specifica valutazione di impatto acustico, nonché assumere tutti gli accorgimenti derivati. In tal senso è stato meglio precisato quanto già previsto nella Scheda di cui Allegato A del Documento di piano. A tal proposito, ricordiamo che i piani attuativi di tali ambiti di trasformazione saranno sottoposti a ulteriore Valutazione ambientale strategica (o procedura di esclusione) anche per verificare meglio la problematica sollevata da ARPA, oltretutto per meglio ponderare la realizzazione del varco ecologico individuato dalla RER secondo quanto definito dalla Valutazione di incidenza e con le risorse derivate dalle compensazioni ambientali.

6.5 Ritrovamenti archeologici, precauzioni

L'art.14 delle Norme tecniche è stato integrato con l'obbligo di comunicare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici eventuali attività di escavazione all'interno dei Nuclei di antica formazione, fermo restando le disposizioni legislative in materia e di cui al D.Lgs 42/2004 che non possono ovviamente essere disattese.

6.6 Valutazione d'incidenza, recepimento delle prescrizioni

Per quanto attiene alle prescrizioni richiamate nel provvedimento dirigenziale n.411 del 25/09/2013 pr.n.00044009 l'Autorità competente del SIC Valle S. Croce e Valle del Curone (IT2030006) si segnala che: a) l'obbligo di chiedere ulteriore Valutazione d'incidenza contestuale alle eventuali modifiche in sede di adozione o approvazione della Variante sarà senza dubbio rispettato essendo una prescrizione vincolante; b) le prescrizioni di cui al paragrafo 5.2 della Valutazione d'incidenza sono già richiamate come obbligo nella Scheda relativa al PP1 di cui all'allegato A del Documento di piano e vengono richiamate nell'art.9 bis delle NTA, poiché concernono le modalità di realizzazione delle opere di compensazione ambientale. In ogni caso tali indicazioni debbono essere considerate vincolanti ogni trasformazione interessante il comune di Osnago.

7. Modifiche introdotte in sede di controdeduzioni, effetti sull'ambiente e il paesaggio

Osservazioni

Le osservazioni alla Variante parziale del PGT presentate da cittadini o da rappresentanti legali di società sono state 11. A queste va aggiunta l'osservazione di ARPA Lombardia e i pareri degli enti (provincia di Lecco, Ministero dei Beni Culturali, Parco, Autorità competente del SIC).

Otto osservazioni sono state accolte parzialmente o interamente (osservazione n.8), mentre tre sono state respinte perché non accettabili o non pertinenti.

Le modifiche introdotte sono limitatissime e riguardano il PP1 (possibilità di considerare il realizzando collettore fognario a scomputo oneri), l'ambito di trasformazione n.13 (recepimento della DGR X/1193 del 20 dicembre 2013, relativamente all'obbligo di esplicitare la "tipologia" di grande struttura di vendita ammessa), il Manuale edilizio urbanistico (chiusure dei box), la prescrizione speciale di cui all'art.27 del Piano dei servizi (possibilità di realizzare edilizia libera se funzionale alla realizzazione di quella con carattere sociale), nonché la richiesta di trasporre sulla nuova base topografica la Tav.2.6 riguardante le fasce di rispetto e i vincoli. L'osservazione n. 5, accolta, ha chiesto di ampliare la sede stradale di via 4 Novembre e di via Trento per facilitare la svolta a destra di chi proviene da nord (area a servizio).

Le modifiche apportate alla Variante parziale del Piano di governo del comune di Osnago conseguenti alle controdeduzioni non hanno dunque nessuna rilevanza ai fini della Valutazione ambientale strategica, ovvero sotto il profilo ambientale e paesistico, e tantomeno per quanto riguarda i possibili effetti sul SIC Valle Santa Croce e del Curone (IT2030006). Ricordiamo, infatti, che le piccole modifiche introdotte sono tutte precisazioni riguardanti le regole e le modalità di attuazione di interventi già previsti e non incidono sulla capacità insediativa del piano, le destinazioni ammesse e la zonizzazione (in questo caso fatta eccezione per l'osservazione n.5, prima richiamata)

Per maggiori dettagli si rimanda al documento Controdeduzioni alle osservazioni presentate che si allega.

Per quanto invece riguarda l'osservazione di Arpa Lombardia (protocollo n.974 del 28 gennaio 2014), essa ribadisce quanto già sollevato in sede di valutazione ambientale strategica (ricorso alla VIA dovuta alla realizzazione dei parcheggi per la Fiera previsti dal PP1, adeguatezza della rete di smaltimento delle acque e del depuratore, applicabilità della procedura di esclusione della VAS, legenda tavola 2.1, vincoli degli ambiti di trasformazione, etc.). A tal proposito, il Comune non può che ripetere quanto già argomentato in quella sede, dichiarandosi in contrasto con le argomentazioni sollevate (cfr. allegato al Parere Motivato e verbali conferenze).

Pareri

Per quanto invece riguarda il parere presentato dal Ministero dei Beni Culturali e del Turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, trattasi di un compendio delle "buone pratiche" e delle norme vigenti in materia di beni culturali e paesaggio ampiamente condivise quanto già contemplato nel Piano di Governo del Territorio. Per tali ragioni il parere non produce modifiche del PGT.

Circa il parere del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, protocollo n.987 del 28 gennaio 2014, trattasi di un parere positivo.

Nel parere di compatibilità con il PTCP provincia di Lecco con delibera della Giunta

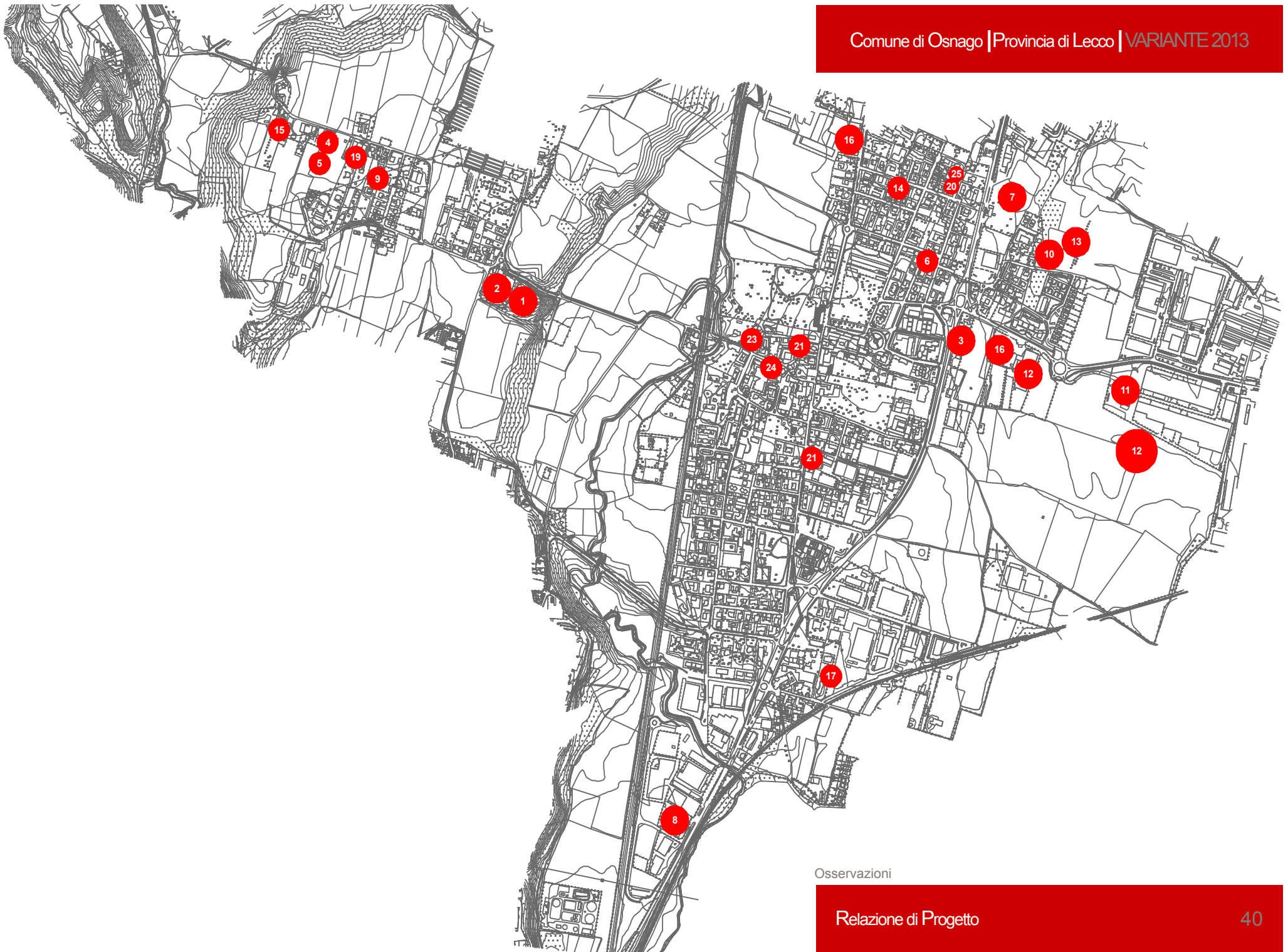
Provinciale n. 44 del 25 febbraio 2014 ha chiesto che ai sensi di quanto previsto dalla DGR VIII/10962 del 30 novembre 2009 venisse redatta la Rete Ecologica Comunale. In ottemperanza a tale prescrizione il Piano dei servizi è stato integrato prevedendo un nuovo elaborato cartografico (tavola 3.3) un'apposita disciplina (art.29 tris NTA) e i necessari e relativi studi analitici (allegato della Relazione). Sono state inoltre apportate ulteriori piccole modifiche per ricordare gli elaborati della Variante parziale del PGT ai nuovi elaborati (art.29 bis NTA, scheda PP1, etc.).

La rete ecologica comunale specifica e articola le indicazioni della rete ecologica regionale e di quella provinciale individuando sul territorio comunale i nodi della rete, le aree di supporto, le relazioni fra i diversi elementi, e cioè i corridoi ecologici e i varchi, e le zone di riqualificazione per le quali fornisce un compendio degli interventi da realizzarsi.

La Rete ecologica comunale recepisce indicazioni già operative e cogenti derivate dalle reti ecologiche dei piani di area vasta, alle quali va aggiunta la rete ecologica individuata dal Parco di Montevecchia e della valle del Curone, ma deve comunque considerarsi migliorativa, soprattutto sotto il profilo ambientale ed ecologico, in quanto permette di tutelare meglio e incrementare la biodiversità e di valorizzazione degli ecosistemi presenti sul territorio. Attraverso la declinazione spaziale degli elementi della rete, ad esempio, o, ancora, attraverso la definizione di un'apposita regolazione, nonché fornendo indicazioni di dettaglio circa alcune tipologie di intervento. Quanto invece alle risorse necessarie per realizzare la rete ecologica, l'art.29 delle norme tecniche già forniva indicazioni sufficienti.

La valutazione d'incidenza definitiva espressa dall'Autorità competente del SIC Valle S. Croce e Valle del Curone (IT2030006) con provvedimento dirigenziale n. 93 del 04.03.2014, protocollo n. 00011122 ha esplicitamente condiviso il carattere migliorativo sotto il profilo ambientale ed ecologico della Rete ecologica comunale e ha espresso un parere positivo condizionato al recepimento delle mitigazioni dettate dallo Studio d'Incidenza (paragrafo 5.2 del medesimo). Queste prescrizioni sono state riprese e meglio specificate nella rete ecologica (cfr. prescrizioni particolari art.29 tris NTA) e, comunque, erano già state recepite negli elaborati adottati attraverso un richiamo diretto nell'art.29 bis delle NTA e nella scheda dell'Allegato A al Documento di piano riguardante il PP1.

Marini Edoardo, architetto
febbraio 2014



Osservazioni