



Comune *di* Santa Maria Hoè

Piano *di* Governo *del* Territorio

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i.

Elenco delle controdeduzioni

con modifiche approvate dal consiglio comunale



Giugno 2014

PIANI&PAESAGGIO per PEREGO ROVAGNATE SANTA MARIA HOE

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	1
data	27.02.2014
protocollo	3449

Osservante

Fumagalli Alfonso	PROPRIETARIO
Via dei Ronchi 17	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede la modifica della classificazione urbanistica del lotto in oggetto da Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile, a zona C2 residenziale a saturazione estensiva, così come era precedentemente azionata per PRG

Ubicazione

Via	Via dei Ronchi
Mapp	1733,1736,
foglio	3/5

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. Si apporta la modifica alla cartografia derivante da un errore grafico di trasposizione dei retini.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	2
data	11.03.2014
protocollo	4353

Osservante

Corno Giuseppe	COMPROPRIETARIO
Via Pasubio 7	
Carate Brianza MB	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di inserire nel PGT il lotto in oggetto come aree fabbricabili

Ubicazione

Via	
Mapp	307,312
foglio	5/6

Ambito di PGT/vincoli

Zona A – perimetro della zona di recupero/ zona E2 – destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene respinta. La nuova edificazione sarebbe in contrasto con i caratteri unitari e paesaggistici del vecchio nucleo in cui il lotto è inserito.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	3
data	17.03.2014
protocollo	4661

Osservante

Ponzoni Stefano	PROPRIETARIO
Via Piave 1	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

<p>1) L'osservante riporta un'indagine storica sull'origine del fabbricato di proprietà, e le attività di recupero svolte. Richiede quindi di classificare l'are in Zona B – residenziale ad alta densità, come nel precedente PRG, in quanto si ritiene penalizzante la destinazione a zona di recupero del PGT.</p> <p>2) l'osservante richiede di riportare il reale stato dei luoghi dei terreni classificati come bosco nel PGT, che in realtà sono destinati all'attività agricola. Si specifica che solo il mappale 187 è di fatto bosco mentre il 172 è solo in parte bosco.</p>
--

Ubicazione

Via	Via Piave 1
Mapp	194 sub 3, sub 4,172,187
foglio	4

Ambito di PGT/vincoli

<p>Zona A – edifici con minore valore ambientale, Zona A – perimetro delle zone di recupero.</p> <p>Eb1 – aree boschive non comprese nel PIF - Eb2 – aree boschive non trasformabili comprese nel PIF- Eb3 aree boschive trasformabili comprese nel PIF - E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile.</p>
--

Controdeduzione

<p>1) l'osservazione viene respinta. Come specificato dall'osservante l'impianto dell'edificio in oggetto è di origine storica, considerando la soglia cartografica IGM 1888 come richiesto dalla L.R 12/2005 smi, quindi da ricomprendere nella zona di recupero per il mantenimento dell'assetto urbanistico dell'intero nucleo. Inoltre la normativa delle zone A non risulta penalizzante nelle possibilità di manutenzione e trasformazione rispetto alla precedente zona B.</p> <p>2) L'osservazione viene accolta parzialmente. Viene modificato il bosco individuato come Eb1 - aree boschive non comprese nel PIF ed inserita la zona E2 agricola inedificabile. Per le zone Eb2 ed Eb3 le disposizioni normative e le individuazioni cartografiche del PIF risultano vincolanti per la pianificazione comunale L.R. 27/2004</p>

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	4
data	26-03-2014
protocollo	5165

Osservante

Bonanomi Maria Enrica	COMPROPRIETARIA
Via C Cantù 10	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di stralciare l'edificio in oggetto dalla zona A, in quanto non presenta le caratteristiche storiche e morfologiche del vecchio nucleo.

Ubicazione

Via	Via Cantù
Mapp	769 sub 701, 702, 703
foglio	5

Ambito di PGT/vincoli

Zona A – perimetro della zona di recupero – Zona A edificio di minore valore ambientale

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta inserendo l'edificio in zona B – residenza ad alta densità in quanto non risulta di rilevanza storica nemmeno nel suo impianto urbano.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	5
data	24.03.2014
protocollo	5172

Osservante

Pirelli Wolfgang	Segretario generale CGIL Lecco
Via Venini 148	Via Besonda 11
Varenna LC	Lecco LC
Todeschini Mario	Segretario territoriale CISL Lecco e Monza e Brianza
Via Galilei 20	Via Besonda 11
Lecco LC	Lecco LC

Contenuto osservazione

In relazione a quanto previsto dal Documento di Piano del PGT ed in seguito al protocollo di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale di Santa Maria Hoè in data 16 dicembre 2013 (allegato in copia all'osservazione), le scriventi organizzazioni sindacali chiedono di vincolare l'attuazione di quanto previsto nel PGT in merito all'ambito Bessel, alla sottoscrizione di una specifica intesa tra tutte le parti sociali, compresa la proprietà dell'area.

Ubicazione

Via	-
Mapp	-
foglio	-

Ambito di PGT/vincoli

Adt4 - Ambito di trasformazione 4 – Bessel

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta inserendo nella scheda d'ambito la dicitura:

Modalità Attuative:

Al tavolo di concertazione per l'area ex Bessel, con l'Amministrazione Comunale dovranno partecipare tutte le parti sociali al fine di sottoscrivere una specifica intesa.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	6
data	25.03.2014
protocollo	5365

Osservante

Riva Bruno Alessandro	PPROPRIETARIO ED USUFRUTTUARIO
Vis Montello 3°	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservante dichiara i propri intenti di trasformazione dell'area in oggetto. Ribadisce i concetti espressi verbalmente negli incontri avvenuti con l'Amministrazione Comunale per concertare la destinazione dell'area. Sottolinea la volontà di realizzare una struttura di cohousing (condominio sociale) composto da 4/5 unità immobiliari per volume massimo di 1.500 mc.

Ubicazione

Via	
Mapp	2633,1576
foglio	906

Ambito di PGT/vincoli

Zona S – servizi – standard quantitativi in progetto – disciplinato dal Piano dei Servizi. Aree soggette a permesso di costruire convenzionato.

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta condividendo i contenuti dell'osservazione. La definizione puntuale dei contenuti del progetto sarà comunque rimandata alla sottoscrizione della convenzione da definire nella fase attuativa del progetto.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	7
data	25.03.2014
protocollo	5367

Osservante

Piergiorgi Maria	PROPRIETARIA
Via Statale 15	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede edificabilità per i terreni in oggetto, specificando che le necessità sono di carattere familiare e non speculativo. Richiede di inserire il lotto in zona C2 – residenziale a saturazione estensiva

Ubicazione

Via	-
Mapp	2734,2731
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

E2 – aree destinate all'attività agricola, inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. L'area viene inserita in zona C2 come naturale proseguimento dell'urbanizzato.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	8
data	27.03.2014
protocollo	5495

Osservante

Colombo Severo Luigi	PROPRIETARIO
Via Ronchetto 10	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di individuare una zona edificabile interna alla proprietà per poter realizzare una abitazione ad uso residenziale di 500/600 mc

Ubicazione

Via	Via Ronchetto 10
Mapp	1240,1237,1238,485b,485h,485c,485a,486b,486c
foglio	3

Ambito di PGT/vincoli

Zona CS – Case Sparse, Zona E2 Aree destinate all'attività agricola - inedificabili

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta inserendo un'area in Zona C2 – residenziale a saturazione estensiva. L'area risulta servita dalle necessarie urbanizzazioni.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	9
data	27.03.2014
protocollo	5505

Osservante

Mozzanica Ernesto	PROPRIETARIO
Via Giovanni XXIII 5	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di cambiare la destinazione d'uso dei terreni in oggetto da Zona S servizi – standard quantitativo a terreno provato ad uso personale mantenendo le varie servitù

Ubicazione

Via	Giovanni XXIII 5
Mapp	2531 sub 10
foglio	3

Ambito di PGT/vincoli

Zona S servizi – standard quantitativo disciplinato dal Piano dei Servizi

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. L'area in oggetto non risulta di proprietà comunale. Viene inserito l'azzonamento E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	10
data	27.03.2014
protocollo	5513

Osservante

Bonanomi Aleandro	Legale rappresentate soci mm. Roncada srl
Via Volta 27	Via Cavour 50b
Perego LC	Lecco LC

Contenuto osservazione

L'osservante richiede che la porzione di fabbricato di proprietà sito in zona A e classificato come "edificio da conservare" venga individuato come "edificio di minore valore ambientale" visto il reale stato di conservazione e il carattere del manufatto

Ubicazione

Via	Loc. Paù
Mapp	200
foglio	4

Ambito di PGT/vincoli

Zona A " edificio da conservare

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. L'edificio individuato come "edificio di minore valore ambientale", verificato il reale stato di fatto dei luoghi

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	11
data	27.03.2014
protocollo	5515

Osservante

Bonanomi Aleandro	Comproprietario il quale agisce per i fratelli
Via Volta 27	Bonanomi Maria Luisa, Maria Grazia, Germano e Giovanni
Perego LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede che la porzione di fabbricato di proprietà sito in zona A e classificato come "edificio da conservare" venga individuato come "edificio di minore valore ambientale" visto il reale stato di conservazione e il carattere del manufatto

Ubicazione

Via	Loc. Paù
Mapp	378
foglio	4

Ambito di PGT/vincoli

Zona A "edificio da conservare"

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. L'edificio individuato come "edificio di minore valore ambientale", verificato il reale stato di fatto dei luoghi

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	12
data	28.03.2014
protocollo	5542

Osservante

Cozza Laura	Maggi Gianpaolo, Amici Elisabetta
Via Pellegrini 22	Via Lombardia 9
Milano	Santa Maria Hoè LC

Contenuto osservazione

L'osservante richiede che nelle tavole del Piano delle Regole venga ridisegnato il tracciato del percorso carraio per raggiungere i fondi di proprietà, al fine di dare esecuzione alla sentenza n. 556/02 nell'ambito del procedimento 36/05 RES, al fine di ripristinare una servitù di passo

Ubicazione

Via	-
Mapp	86,2187,1880,2186
foglio	3

Ambito di PGT/vincoli

E2 – aree destinate all'attività agricola, inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. Si riporta in cartografia il tracciato del percorso per il ripristino della servitù, nella misura di 2.5 mt.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	13
data	28.03.2014
protocollo	5548

Osservante

Panzeri Alessandro	Gerosa Giuseppina Maria
Via Papa Giovanni XXIII n 38	Via Papa Giovanni XXIII n 38
Santa Maria Hoè LC	Santa Maria Hoè LC
COMPROPRIETARIO	COMPROPRIETARIO

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di modificare l'azzonamento C2 residenziale a saturazione estensiva del lotto in oggetto, concentrando la volumetria edificabile nel mappale 2079, oggi in Zona E2 agricola inedificabile.

Il mappale 2079 risulta accessibile da via dei Ronchi ed è servito dalle utenze primarie.

Ubicazione

Via	Via dei Ronchi
Mapp	2709,2705
foglio	3

Ambito di PGT/vincoli

Zona C2- residenziale a saturazione estensiva. Zona E2 – aree destinate all'attività agricola, inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene respinta, nell'ambito viene mantenuto l'azzonamento del precedente PRG, senza prevedere nuove aree edificabili. L'area è di difficile accesso e di pregio ambientale.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	14
data	28.03.2014
protocollo	5554

Osservante

Beppe Fumagalli	Legale rappresentante della Bessel spa
Via C. Colombo 11	Via Cernuschi 6
Monza MB	Monza MB

Contenuto osservazione

<p>L'osservazione ha lo scopo di porre chiarezza su alcuni punti contenuti nella scheda di intervento che disciplina l'ambito di trasformazione n. 4 del Documento di Piano, di seguito elencati:</p> <p>1 – si richiede di meglio specificare la fascia di età per il convenzionamento della residenza, l'eventuale prezzo di vendita, e di diminuire la percentuale del 50% di residenza destinata al convenzionamento.</p> <p>2 – si richiede di precisare se le risorse da utilizzare per la riqualificazione del polo scolastico derivino dai già dovuti oneri di urbanizzazione o sono oneri aggiuntivi alla trasformazione, e se è un intervento obbligatorio o sarà oggetto di eventuale convenzionamento nella fase di definizione dello strumento attuativo, in base alle reali trasformazioni messe in atto.</p> <p>3 – si richiede di precisare se lo spazio da cedere all'amministrazione comunale all'interno del comparto produttivo sia una cessione obbligatoria o sarà oggetto di eventuale convenzionamento nella fase di definizione dello strumento attuativo, in base alle reali trasformazioni messe in opera.</p> <p>4 – si richiede di specificare se le opere di riorganizzazione della mobilità dolce richieste sul perimetro del comparto saranno completamente a carico dell'operatore privato o parteciperà anche l'ente comunale, La definizione di questi dati è utile all'operatore per dimensionare il conto economico della trasformazione.</p> <p>5 – si richiede di specificare nella scheda d'ambito del Documento di Piano che l'eventuale mantenimento dell'intero ambito agli usi produttivi, cioè allo stato di fatto odierno, è ammesso dal piano delle regole, e quindi possibile senza aprire un procedimento di variante al PGT. Tale richiesta ha lo scopo di mantenere aperta la possibilità insediare una nuova o più attività produttive con adeguati spazi commerciali nel comparto Bessel, possibilità che potrebbe nascere da eventuali proposte di nuovi operatori interessati all'area in oggetto.</p> <p>6 – viste le potenzialità e le caratteristiche dell'ambito, si chiede di meglio specificare negli elaborati di piano la possibilità di utilizzo ai fini agricoli dei terreni di proprietà posti a est dell'ambito. I nuovi sistemi economico/produttivi che stanno nascendo sul territorio nazionale sono spesso legati all'attività agricola, quindi l'accostamento di un'area produttiva ad un'area agricola potrebbe essere elemento qualificante per l'intero comparto.</p>
--

Ubicazione

Via	Strada provinciale 58
Mapp	-
foglio	-

Ambito di PGT/vincoli

AdT4 – ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano, Zona D1 comparti produttivi, industriale artigianale esistente.

Controdeduzione

1) L'edilizia convenzionata che l'amministrazione vorrebbe proporre potrà essere destinata ai giovani in cerca di abitazioni, ma pure a emergenze sociali che dovessero emergere nel tempo di attuazione del piano.

L'osservazione viene respinta. La quota prevista del 50% di edilizia convenzionata appare proporzionata alle attuali necessità del territorio.

Il documento di piano non può essere "prescrittivo" per sua natura legislativa. Quindi anche chi opera ovvero opererà in futuro negli ambiti di trasformazione, dovrà assegnare i corretti valori dei singoli interventi solo a seguito di una preventiva approvazione del piano/programma da parte della amministrazione, approvazione completa della autorizzazione paesaggistica di legge.

Le seguenti controdeduzioni non danno luogo a procedere in quanto risultano chiarimenti all'interpretazione normativa vigente.

2) Si deve inoltre chiarire se l'intervento indicato costituisce un obbligo oppure le risorse potranno essere dirottate ad altro uso.

Si ribadisce come il DdP non possa essere conformativo né del regime dei suoli, né tantomeno di altre prescrizioni urbanistiche e pianificatorie.

Ogni intervento andrà opportunamente rapportato "al tempo" della sua futura pianificazione e programmazione, concertando tra gli operatori tempi e modi attuativi, compresi i valori economici effettivamente in gioco. Lo standard aggiuntivo o "qualitativo" derivante dai vantaggi economici che l'operatore privato potrà raggiungere con l'attuazione del AdT dovrà obbligatoriamente essere compensato alla amministrazione che agisce esclusivamente nella tutela e nella valorizzazione dell'interesse pubblico e collettivo.

3) La flessibilità rappresenta una delle nuove modalità di pianificare introdotte dalla legge urbanistica della Lombardia. Le attuali indicazioni che la scheda del AdT prevede, rimangono tali e quindi non vincolanti fino alla progettazione attuativa dello stesso AdT e alla sua programmazione. Già la superata Lr. 51/1975 offriva la possibilità di cedere, convenzionare o monetizzare le aree a standard dovute alla amministrazione per legge. L'interesse pubblico e collettivo dovrà essere il riferimento costante della amministrazione comunale nell'operare scelte adeguate "nel tempo" di esecuzione dell'intervento. Il concetto rinnova l'idea stesso di progetto, che necessiterà di adeguato confronto e di un preventivo assenso da parte della competente autorità, prima di ogni valutazione economica e finanziaria da parte degli operatori pubblici e privati che interverranno.

4) Siamo oggi in presenza nelle Brianze di alcuni interventi male dimensionati sotto l'aspetto economico finanziario da parte degli operatori pubblici e privati intervenuti senza misura: i primi chiedendo valori oltremodo sproporzionati rispetto agli interventi ammessi, i secondi illusi che la bolla immobiliare continuasse all'infinito. Questi piani sono fermi al palo per motivi contingenti legati "alla contemporaneità profondamente mutata" rispetto al tempo della pianificazione, e la loro mancata attuazione procura danni notevoli alle pubbliche amministrazioni coinvolte, ma soprattutto alle popolazioni interessate da servizi che faticano a realizzarsi o che, in alcuni casi, non si realizzeranno mai.

La corretta pianificazione e programmazione che si vorrebbe raggiungere, richiama espressamente ad un rinnovato senso di responsabilità e di ripristino del valore assoluto del bene comune e collettivo, quindi pubblico e privato, che porta a "stimare" concretamente e onestamente i traguardi oggi raggiungibili in

una situazione di contingenza particolarmente difficile, che può però mutare nel prossimo futuro.

La pubblica amministrazione ha la possibilità di utilizzare tutti gli strumenti che la legge le offre, compresa la possibilità di fissare nei futuri contratti, le convenzioni, modi e tempi di attuazione delle opere private e pubbliche in rapporto agli avvenimenti che non si possono prevedere con il PGT, e proporzionare oneri e valori di ogni natura di concerto con gli operatori e a tempi fissi (step) e determinabili nelle convenzioni stesse.

5) I due atti costituenti il PGT, il Documento di Piano e il Piano delle Regole, sono distinti e non possono interferire tra loro. Il Piano delle Regole “prescrive” ciò che oggi si può fare nel comparto, ovvero un insediamento produttivo o una sua trasformazione in più aziende produttive.

È il Documento di Piano che potrà modificare e variare tale prescrizione dando attuazione alle indicazioni in esso contenute ed espresse nella relativa scheda d’ambito. Fino alla approvazione dello strumento attuativo convenzionato previsto nel DdP, il comparto in oggetto è e rimarrà produttivo, soggetto alla normativa dei comparti produttivi prevista nelle NdA del Piano delle Regole.

6) La scheda d’ambito prevede la possibilità, in fase di pianificazione attuativa, di comprendere nel progetto tutte le aree di proprietà localizzate ai margini dell’ambito produttivo.

La corretta perimetrazione delle aree agricole dovrà, sempre in sede di pianificazione attuativa, individuare quelle aree non trasformabili rispetto al PTCP della provincia di Lecco.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	15
data	28.03.2014
protocollo	5556

Osservante

Dorina Zucchi	In qualità di Sindaco del comune di Olgiate Molgora
Via del portone 28	
Olgiate Molgora LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede la trasformazione dell'area in oggetto in residenziale tipo C1 o C2, come previsto nel limitrofo compendio.

Ubicazione

Via	-
Mapp	654,969,970
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola, inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene respinta. Si intende preservare l'area con la destinazione attuale, per preservare una fascia di separazione tra il comparto industriale a ovest e quello residenziale ad est.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	16
data	28.03.2014
protocollo	5565

Osservante

Colombo Marina Maria	PROPRIETARIA
Via Fabbricone n 5/7	
Olgiate Molgora	

Contenuto osservazione

<p>1) l'osservante richiede che venga inserito in zona C2 residenziale il lotto di proprietà in continuità all'edificato esistente, con la possibilità di edificare 2 villette</p> <p>2) l'osservante richiede di correggere la perimetrazione del bosco riportando il reale stato dei luoghi.</p>
--

Ubicazione

Via	Loc Cornera
Mapp	1923, 2315, 2049
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola, inedificabile. Zona Eb1 aree boschive non comprese nel PIF
--

Controdeduzione

<p>1) l'osservazione viene accolta comprendendo il lotto in zona C2 residenziale a saturazione estensiva. Viene individuato un'area a servizi per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'ambito. L'attuazione è soggetta a permesso di costruire convenzionato per la concertazione della cessione dello standard inserita nel PGT</p> <p>2) l'osservazione viene accolta azionando l'area in oggetto in Zona E2 – aree destinate all'attività agricola, inedificabile, riportando il reale stato dei luoghi. Si specifica per gli ambiti boschivi compresi nel PIF le disposizioni normative e le individuazioni cartografiche del PIF risultano vincolanti per la pianificazione comunale ai sensi della L.R. 27/2004.</p>
--

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	17
data	28.03.2014
protocollo	5566

Osservante

Maggi Nadia	PROPRIETARIA
Via Berla 17	
Merate LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di poter realizzare una unità abitativa nel lotto in oggetto. Si specifica che nei dintorni sono già presenti edifici residenziale, che il lotto è per la maggioranza pianeggiante, e che la realizzazione di una abitazione garantirebbe la manutenzione dei terreni circostanti oggi in stato di abbandono.

Ubicazione

Via	Via Lombardia
Mapp	2721
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene respinta. La posizione del lotto non è compresa in un comparto residenziale. Non si ritiene opportuno modificare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	18
data	28.03.2014
protocollo	5567

Osservante

Amici Elisabetta, Maggi Giampaolo	PROPRIETARI
Via Lombardia 9	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

<p>L'osservante richiede di individuare il tratto di sentiero esistente come "viabilità a prevalente vocazione di fruizione paesistica e ambientale – rientrano in questa categoria le strade che attraversano parti del territorio a bassa densità viabilistica, caratterizzate dall'esigua presenza di insediamenti lungo il tracciato e da modesti volumi di traffico feriale, la cui fruizione è prevalentemente di carattere ricreativo o legata alla gestione del territorio rurale. Si specifica che tale intervento non sarebbe in contrasto con le disposizioni della zona E2 – comparti agricoli inedificabili</p> <p>La proprietà si rende disponibile al convenzionamento ad uso pubblico della nuova viabilità utile a migliorare il passaggio dei mezzi agricoli e di soccorso.</p>

Ubicazione

Via	Via Lombardia
Mapp	491,2311
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile
--

Controdeduzione

<p>L'osservazione viene respinta. Non si ritiene opportuno modificare lo stato di fatto dei luoghi, alterando le caratteristiche dei luoghi rendendo carrabile un percorso oggi esclusivamente pedonale. L'orografia dell'ambito inoltre non è consona alla realizzazione un tracciato carrabile.</p>

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	19
data	28.03.2014
protocollo	5570

Osservante

Maggi Giampaolo	PROPRIETARIO
Via Lombardia 9	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di poter realizzare una unità abitativa nel lotto in oggetto. Si specifica che nei dintorni sono già presenti edifici residenziale, che il lotto è per la maggioranza pianeggiante, e che la realizzazione di una abitazione garantirebbe la manutenzione dei terreni circostanti oggi in stato di abbandono.

Ubicazione

Via	Via Lombardia
Mapp	2725, 2723,
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene respinta. La posizione del lotto non è compresa in un comparto residenziale. Non si ritiene opportuno modificare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	20
data	28.03.2014
protocollo	5573

Osservante

Cogliati Giovanni, Perego Graziella	COMPROPRIETARI
Via della Molgoretta 5	
Olgiate Molgora LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di inserire i lotti in oggetto in zona C1 o C2 residenziale. La zona risulta adiacente alla via Papa Giovanni XXIII, la proprietà si impegna a convenzionare l'eventuale cessione di una porzione di terreno lungo la via per la realizzazione di una pista ciclabile.

Ubicazione

Via	Via Papa Giovanni XXIII
Mapp	670,352
foglio	906

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene respinta. La posizione del lotto non è compresa in un comparto residenziale. Non si ritiene opportuno modificare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	21
data	28.03.2014
protocollo	5574

Osservante

Milani Ruggero	PROPRIETARIO
Via Umido 1	
Galbiate LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede la possibilità di realizzare strutture a deposito per la conduzione dei fondi agricoli, nei lotti in oggetto. Analizza l'art. 14.8.a1 delle Norme di Attuazione apprezzando la scelta della Amministrazione Comunale di aver inserito la possibilità di realizzare i "casotti", puntualizza poi che tale soluzione è funzionale ad una attività agricola di tipo hobbistico, insufficiente quindi ad una impresa agricola.

Ubicazione


Via	-
Mapp	2441
foglio	-

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta inserendo il lotto in Zona E1 – aree destinate alla attività agricola edificabile, con il vincolo di divieto assoluto di realizzare edifici residenziali, anche dell'imprenditore agricolo.
 Nei comparti agricoli individuati nella cartografia del PdR tav. 13a e 13b con apposito segno grafico vige il divieto assoluto di realizzare costruzioni o vani con destinazione residenziale e funzioni annesse alla residenza, anche dell'imprenditore agricolo.

*


Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	22
data	29.03.2014
protocollo	5631

Osservante

Perego Mariella	PROPRIETARIA
Via San Donnino 17	
Olgiate Molgora LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede la possibilità di edificare sui lotti di sua proprietà una unità abitativa, cambiando l'attuale destinazione agricola inedificabile

Ubicazione

Via	Via Risogrimento
Mapp	1709,1710,1713,555
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. Viene modificato l'azzonamento da Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile a zona C2 residenziale a saturazione estensiva.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	23
data	29.03.2014
protocollo	5636

Osservante

Naguibatia Daniel	PROPRIETARIO
Via Lissolo 13	
Perego LC	

Contenuto osservazione

<p>1) L'osservante richiede che venga corretto l'azzonamento boschivo del lotto, che nella realtà non presenta alberature per essere considerato tale.</p> <p>2) Si richiede inoltre che l'area venga resa edificabile</p>
--

Ubicazione

Via	Via Semenza
Mapp	760
foglio	3

Ambito di PGT/vincoli

Zona Eb1 – aree boschive non comprese nel perimetro del PIF- classe di fattibilità geologica 4
--

Controdeduzione

<p>1) osservazione viene accolta eliminando l'individuazione del bosco Eb1 e azzonando l'area in Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile.</p> <p>2) L'osservazione viene respinta. L'area è compresa nella classe di fattibilità geologica 4, quindi inedificabile. Non si ritiene opportuno modificare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi.</p>
--

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	24
data	31.03.2014
protocollo	5664

Osservante

Tentorio Donato	Titolare dell'azienda agricola florovivaistica "Tentorio Donato vivai, creazione e manutenzioni aree verdi"
Via Santa Petronilla 13	Via Santa Petronilla 13
Santa Maria Hoè LC	Santa Maria Hoè LC

Contenuto osservazione

L'osservante richiede che le aree in oggetto vengano inserite in Zona E1 – aree destinate all'attività agricola edificabile così come previste dall'art. 59 della L.R.12/2005 smi. L'azienda agricola è impegnata nella produzione vitivinicola, di ulivi oltre che florovivaistica.

Ubicazione

Via	Frazione Mirabella, Località Bosco
Mapp	140,768
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta parzialmente, inserendo il mappale 140 in Zona E1 – aree destinate alla attività agricola edificabile, con il vincolo di divieto assoluto di realizzare edifici residenziali, anche dell'imprenditore agricolo. Nella norma della zona E1 viene aggiunta la seguente dicitura:

Nei comparti agricoli individuati nella cartografia del PdR tav. 13a e 13b con apposito segno grafico vige il divieto assoluto di realizzare costruzioni o vani con destinazione residenziale e funzioni annesse alla residenza, anche dell'imprenditore agricolo.



Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	25
data	31.03.2014
protocollo	5665

Osservante

Tavola Fabrizio	PROPRIETARIO
Via Europa 10	
Castello di Brianza LC	

Contenuto osservazione

A fronte di una descrizione degli elaborati dello studio geologico del PGT si chiede che venga modificata in riduzione la fascia di rispetto del Rio Foppina portandola a 4.00 mt.

Ubicazione

Via	Via dei Ronchi
Mapp	2770
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

-

Controdeduzione

Le fasce di rispetto del reticolo idrico sono state individuate secondo le procedure di legge e possono essere modificate esclusivamente a seguito delle opere idrauliche necessarie a tale scopo

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	26
data	31-03-2014
protocollo	5667

Osservante

Pizzagalli Pierangelo	PROPRIETARIO
Via Giovanni XXII n 28	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservazione riporta la descrizione dell'area allegando documentazione cartografica e fotografica al fine di dimostrare l'inesistenza del bosco sui mappali in oggetto. Si chiede quindi di inserire l'area in zona E1 per attività agricola – edificabile come nel precedente PRG

Ubicazione

Via	Via Giovanni XXIII
Mapp	33
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona Eb2 – aree boschive non trasformabili comprese nel PIF art. 14.9b

Controdeduzione

L'osservazione non da luogo procedere in quanto il PGT recepisce i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale PIF della Provincia di Lecco: le previsioni normative e le individuazioni cartografiche del PIF risultano vincolanti per la pianificazione comunale (LR 27/2004).

Si specifica inoltre che l'area è stata oggetto di richiesta di stralcio nel procedimento di formazione del PIF da parte del comune di Santa Maria Hoè.

Con formale richiesta (prot 5985 del 2 agosto 2008) il responsabile dell'ufficio tecnico evidenziava l'assenza del bosco. La richiesta non veniva accolta dall'ente Provinciale.

A seguito di nuova richiesta formale di interpretazione della normativa PIF da parte dell'Amministrazione Comunale in data 23.05.2014, prot 9249, al fine di apportare modifiche dei perimetri del bosco nel PGT, la Provincia risponde in data 3.06.2014 prot 9828 esprimendo che "le previsioni normative e le individuazioni cartografiche del PIF risultano vincolanti per la pianificazione comunale (LR 27/2004)"

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	27
data	31-03-2014
protocollo	5668

Osservante

Pizzagalli Pierangelo	PROPRIETARIO
Via Giovanni XXII n 28	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservazione riporta la descrizione dell'area allegando documentazione cartografica e fotografica al fine di dimostrare l'inesistenza del bosco sui mappali in oggetto. Si chiede quindi di inserire l'area in zona E1 per attività agricola – edificabile

Ubicazione

Via	Giovanni XXIII
Mapp	16, 17, 343, 419, 1112
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona Eb2 – aree boschive non trasformabili comprese nel PIF art. 14.9b

Controdeduzione

L'osservazione non da luogo procedere in quanto il PGT recepisce i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale PIF della Provincia di Lecco: le previsioni normative e le individuazioni cartografiche del PIF risultano vincolanti per la pianificazione comunale (LR 27/2004).

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	28
data	31-03-2014
protocollo	5669

Osservante

Pizzagalli Pierangelo	PROPRIETARIO
Via Giovanni XXII n 28	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

L'osservazione riporta la descrizione dell'area allegando documentazione cartografica e fotografica al fine di dimostrare l'inesistenza del bosco sui mappali in oggetto. Riporta in seguito lo stralcio del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 con la definizione di bosco introdotta dallo stesso. Si chiede quindi di inserire l'area per attività agricola

Ubicazione

Via	Giovanni XXIII
Mapp	1408
foglio	9

Ambito di PGT/vincoli

Zona Eb2 – aree boschive non trasformabili comprese nel PIF art. 14.9b
 Zona Eb3 – aree boschive trasformabili comprese nel PIF art. 14.9c

Controdeduzione

L'osservazione non da luogo procedere in quanto il PGT recepisce i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale PIF della Provincia di Lecco: le previsioni normative e le individuazioni cartografiche del PIF risultano vincolanti per la pianificazione comunale (LR 27/2004).

Si specifica inoltre che l'area è stata oggetto di richiesta di stralcio nel procedimento di formazione del PIF da parte del comune di Santa Maria Hoè.

Con formale richiesta (prot 5985 del 2 agosto 2008) il responsabile dell'ufficio tecnico evidenziava l'assenza del bosco. La richiesta non veniva accolta dall'ente Provinciale.

A seguito di nuova richiesta formale di interpretazione della normativa PIF da parte dell'Amministrazione Comunale in data 23.05.2014, prot 9249, al fine di apportare modifiche dei perimetri del bosco nel PGT, la Provincia risponde in data 3.06.2014 prot 9828 esprimendo che "le previsioni normative e le individuazioni cartografiche del PIF risultano vincolanti per la pianificazione comunale (LR 27/2004)"

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	29
data	31.03.2014
protocollo	5670

Osservante

Ravizza Mariana Antonella	PROPRIETARIA
Via Fieramosca Ettore 24	
Monza MB	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede di inserire nel PGT il lotto in oggetto come aree fabbricabili

Ubicazione

Via	Strada del Mulino di Mezzo
Mapp	61, 2787
foglio	-

Ambito di PGT/vincoli

Zona Eb3 aree boschive trasformabili comprese nel PIF – classe 4 fattibilità geologica

Controdeduzione

L'osservazione viene parzialmente accolta. Viene inserito nella cartografia del PdR un simbolo grafico che localizza i ruderi esistenti. Non viene attribuita una zona urbanistica in quanto localizzata in classe di fattibilità geologica 4

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	30
data	31-03-2014
protocollo	5671

Osservante

Carati Massimiliano	PROPRIETARIO
Via Molgora 12	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

<p>1) si chiede di integrare il paragrafo edificazione dell' art 14.6a con la possibilità di realizzare nuovi sporti e balconi</p> <p>2) si chiede di integrare il paragrafo edificazione dell' art 14.6° estendo all'interno della Zona A la possibilità di realizzare box fuori terra su spazi esterni alle corti, nella misura di legge.</p>

Via	-
Mapp	2003, 2001, 2000, 1997
foglio	1

Ambito di PGT/vincoli

Zona A edifici da conservare

Controdeduzione

<p>1)l'osservazione non da luogo a procedere. Sporti e balconi non sono espressamente vietati dalla normativa. Le modalità di intervento potranno essere sempre concertate con la amministrazione competente.</p> <p>2)l'osservazione viene respinta. Le motivazioni di tutela e conservazione del patrimonio edilizio esistente prevalgono nel contesto dell'intera normativa, e di fatto non prevedono soluzioni quali quella proposta per il ricovero degli automezzi. La norma prevede concrete possibilità di realizzare spazi per il ricovero degli autoveicoli.</p>
--

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	31
data	31-03-2014
protocollo	0000

Osservante

Brambilla Giuseppe	Titolare e proprietario
Via risorgimento 5	Azienda agricola Brambilla Giuseppe
Santa Maria Hoè LC	Loc. Giumello
	Colle Brianza LC

Contenuto osservazione

<p>L'osservazione riporta una dettagliata descrizione dell'attività di famiglia, divisa tra agricoltura e ristorazione, e lo stato di fatto delle proprietà in comune di Santa Maria Hoè.</p> <p>L'osservante chiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) che i mappali 1867, 1864, 1867, fg 4/6 vengano classificati in zona C1 o C2 da zona agricola inedificabile. 2) che l'attuale abitazione, classificata in zona B venga, venga modificata classificandola in zona C1 o C2 per uniformarla a quelle che sono le caratteristiche del contesto. 3) di prevedere nei pressi del comparto abitativo in oggetto una zona agricola E1 edificabile, al fine di poter realizzare strutture al servizio dell'agricoltura. 4) che in loc. Giumello venga inserita una zona E1 agricola edificabile per la realizzazione di strutture agricole a servizio dell'attività. L'area è servita dalle reti primarie di acqua ed elettricità.
--

Ubicazione

Via	Risorgimento 15
Mapp	1864, 177, 179, 1861, 1867, 1201
foglio	4

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 aree destinate all'attività agricola - inedificabile
--

Controdeduzione

<ol style="list-style-type: none"> 1) l'osservazione viene accolta, modificando l'azzonamento da agricolo inedificabile a zona C2 residenziale a saturazione estensiva. 2) l'osservazione viene respinta in quanto non si ritiene opportuno modificare il precedente stato di fatto del PRG per il comparto in oggetto, lasciando quindi la disponibilità volumetrica allo stato attuale. 3) l'osservazione viene respinta in quanto non si ritiene opportuno creare una commistione tra le due funzioni, agricola edificabile e residenziale, viste le peculiarità morfologiche e paesaggistiche dell'ambito. 4) l'osservazione viene accolta individuando il lotto in Zona E1 – aree destinate alla attività agricola edificabile, con il vincolo di divieto assoluto di realizzare edifici residenziali, anche dell'imprenditore agricolo. Nei comparti agricoli individuati nella cartografia del PdR tav. 13a e 13b con apposito segno grafico vige il divieto assoluto di realizzare costruzioni o vani con destinazione residenziale e funzioni annesse alla residenza, anche dell'imprenditore agricolo. <p>* </p>

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	32
data	31.03.2014
protocollo	5679

Osservante

Messina Enrico	PROPRIETARIO
Via Risorgimento 11	
Santa Maria Hoè LC	

Contenuto osservazione

Zona S servizi – standard quantitativi in progetto – disciplinati dal Piano dei Servizi

Ubicazione

Via	VIA Risorgimento 11
Mapp	566, 2688, 2631, 2692
foglio	6

Ambito di PGT/vincoli

L'osservante richiede che l'area a standard in progetto individuata dal PGT adottato venga correttamente spostata sui mappali immediatamente a sud, cioè esterna alla propria recinzione esistente

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta, modificando l'errore cartografico di individuazione dello standard.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	33
data	31.03.2014
protocollo	5691

Osservante

Giovenzana Massimo	Eredi Giovenzana
Via Rimal 5	Con sede via Mercadante 2
Jbr Al Fahoud Road	Milano
Dubai	PROPRIETARI

Contenuto osservazione

<p>1) 7.2 - si richiedono chiarimenti in merito al calcolo della superficie fondiaria e l'interpretazione della sovrapposizione dei retini sulla tavola del Piano delle Regole.</p> <p>2) 7.4 - si richiedono chiarimenti in merito al calcolo della superficie coperta e l'interpretazione della sovrapposizione dei retini sulla tavola del Piano delle Regole.</p> <p>3) 7.5 – si richiedono chiarimenti in merito al calcolo della slp, in rapporto alle altezze degli interrati e ai box fuori terra</p> <p>4) 7.12a e 7.15a – si richiedono chiarimenti n base al metodo di calcolo dei volumi in relazione alle altezze.</p> <p>5) 7.13 – vedi p.to 7.5</p> <p>6) 7.15 – si richiedono chiarimenti in merito alla slp da utilizzare per il calcolo del volume, sempre in riferimento a locali interrati .</p> <p>7) 14.6g – si chiede di chiarire se per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio si deve far riferimento al volume o la slp</p> <p>8) correggere la perimetrazione della zona D1 adeguandola al reale stato di fatto della proprietà, includendo cioè una piccola parte che è rimasta esclusa nel PGT adottato.</p> <p>9) richiesta di aumento dell'indice di zona da 3,00 mc/mq a 4,1 mc/mq</p>
--

Ubicazione

Via	-
Mapp	657, 2583, 1340, 992
foglio	-

Ambito di PGT/vincoli

NdA del Piano delle Regole

Controdeduzione

In merito alle definizioni: da 1 a 6

Punti 7.2 – 7.4 – 7.5 – 7.12a – 7.15a – 7.13 – 7.15:

si sottolinea come i PGT non possono reinventare le definizioni dei parametri edilizi e urbanistici di legge, in un settore dove la giurisprudenza ha già scritto tante pagine.

Non si ritiene opportuno apportare modifiche alle definizioni riportate per le quali non si rilevano appunti provenienti dall'esame delle commissioni comunali e dell'UTC.

7) Punto 14.6g:

indiscutibile che sia la Slp a determinare il dimensionamento planivolumetrico degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

8) Perimetrazione della Zona D1:

l'osservazione viene accolta. Il comparto di proprietà risulta di fatto ampliato rispetto alla dimensione riportata nel vigente PRG.

Non deve trarre in inganno la diversa base cartografica utilizzata per la formazione dei due strumenti urbanistici.

9) l'osservazione non da luogo a procedere in seguito al chiarimento sulla nuova e ampliata perimetrazione del comparto, e sulla base della riformulazione del metodo relativo al dimensionamento delle zone produttive.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	34
data	31.03.2014
protocollo	5669

Osservante

Lista Insieme per Santa Maria Hoè	Gruppo di Minoranza
Tavola Gilberto	
Corbetta Roberto	
Tavola Fabiana	

Contenuto osservazione

osservazione all'AdT 1

L'osservazione riporta una serie di considerazioni sull'AdT:

- L'intervento si inserisce in un ambito boschivo e paesaggistico che lo stesso piano definisce di rilevanza ambientale
- l'area in questione risulta contigua ad un'area franosa e dovrebbe essere inserita in vincolo idrogeologico;
- l'ambito di trasformazione prevede la ricostruzione del rudere del "Torcello" che non esiste più da tempo come acclarato da una sentenza del TAR ormai passata in giudicato;
- agli atti dell'ufficio tecnico vi è depositata una verifica di consistenza dell'edificio Torcello, che risulta crollato da oltre 30 anni;
- la realizzazione di un edificio residenziale si presenta problematica in quanto l'area risulta priva di servizi;
- l'ambito sembra atto a consentire principalmente la residenza lasciando in secondo luogo l'attività turistica-ricettiva;
- l'ambito di trasformazione appare destinato a soddisfare un interesse privato e non pubblico;
- la realizzazione della struttura turistico ricettiva risulta gravosa, probabilmente a carico della collettività, per la difficile accessibilità del sito;
- l'area in questione presenta un sentiero meritevole di tutela che mette in comunicazione il Burdeà con la frazione di Cagliano, si chiede che venga preservato.

In conclusione si chiede di stralciare l'intero Ambito lasciando l'area in zona agricola inedificabile.

osservazione all'AdT 4

L'osservazione riporta una serie di considerazioni sull'AdT:

- la Provincia nelle espressioni dei pareri del procedimento VAS aveva chiesto di mantenere l'intera area come produttiva.
- non si condivide la scelta di affiancare la funzione produttiva e la funzione residenziale nel medesimo ambito, divise da una barriera di mitigazione che sembra una semplice siepe.

- tutto il contesto circostante è produttivo, quindi la trasformazione residenziale risulta poco coerente
- la proprietà non ha comunicato in modo ufficiale di voler dismettere i fabbricati produttivi

In conclusione si chiede di rivedere l'ambito evitando la commistione di funzioni e tutelando l'attività produttiva.

osservazione al map.2612

si chiede che il mappale in oggetto venga lasciato in zona agricola inedificabile come nel precedente PRG.

osservazione al map.2471 – 431

si chiede che detti mappali vengano lasciati in zona agricola come nel precedente PRG. Peraltro l'individuazione del permesso di costruire convenzionato risulta di difficile lettura all'interno della cartografia adottata.

osservazione in ordine alla Cascina Sancina

si richiede di esplicitare la motivazione della modifica dell'azzonamento rispetto alla destinazione del precedente PRG per l'ambito in oggetto.

In ordine alle definizioni di legge

- 1) Si chiede di chiarire il riferimento (A5) contenuto nell'art. 5.7 - Abitanti/Volume
- 2) Si chiede di estendere la possibilità di ottenere il permesso di costruire in deroga, di cui all'art. 5.10b - Permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, anche "ai privati" e di chiarire il rimando (ved. A15) di cui al terzo comma del citato articolo.
- 3) Si chiede di chiarire la necessità di conservare la definizione di "Impegnativa volumetrica" in due distinti articoli delle NTA.
Si chiede, inoltre, a cosa serve il "registro comunale delle impegnative volumetriche" in quanto le impegnative stesse debbono essere trascritte e quindi accessibili.
- 4) (omissis)
- 5) Si chiede di escludere dal calcolo della SIp di cui all'art. 7.5 - Superficie lorda di pavimento - SIp le autorimesse con altezza superiore a m. 2,50 per furgoni e camper entro il limite massimo di 20 mq per abitazione.
Si chiede, inoltre, di escludere dal calcolo della SIp di cui al citato art. 7.5 le autorimesse interrato e i corselli di manovra, sempre interrati, di altezza superiore a m. 2,50
- 6) Si chiedono alcune correzioni all'art. 7.12a. Altezza delle fronti degli edifici - Hf, in particolare il richiamo all'art. 4 e all'Allegato 1
- 7) Si chiede di precisare il riferimento alla superficie minima di intervento di cui all'art. 7.14
- 8) Si chiede di completare alcune dizioni dell'art. 7.15 - Volume, caratterizzate da puntini di sospensione.
Si chiede, inoltre, di escludere dal calcolo del volume i corselli delle autorimesse e delle rimesse per furgoni e camper.

9) Si chiede di effettuare il calcolo del volume utilizzando le altezze virtuali di cui all'at. 7.15a.

10) Si chiede di non usare il limitativo criterio della scelta delle essenze di nuovo impianto solo tra quelle comprese nell'elenco del Parco di Montevicchia e della valle del Curone (atteso, anche, che il Comune di santa Maria Hoè non rientra nel Parco)

In ordine al Documento di Piano

1) si cita erroneamente il comune di Perego sulle norme di Rovagnate all art. 12.1

2) correggiere il nome in Crescenzaga e morti del FAI all'art. 12.4c

3)correggere chiesa dedicata a S. Veronica e non cardinal Shuster art. 12.4d

4)richiesta chiarimenti in merito alle zone di recupero di cui all'art. 12.15. specificare se tutte le zone perimetrale sono interessate da piano di recupero, se è di iniziativa pubblica o privata. Si chiede inoltre di specificare nel Piano delle Regole quali immobili sono soggetti a Piano di Recupero

5)inserire le schede di analisi dei centri storici approvati nel precedente PRG

In ordine al Piano dei Servizi

Viene segnalata la carenza di contenuti all'interno di del Piano dei Servizi, e la mancanza di direttive specifiche per gli ambiti di attuazione privata, in merito alle previsioni di opere pubbliche.

In ordine al Piano delle Regole

1) art. 14.1b aree di pertinenza - si ripete una ulteriore volta la definizione di area di pertinenza e di impegnativa volumetrico come agli art. 5.11 e 6.11, con l'obbligo da parte del comune di aver un registro degli atti delle varie impegnative.

2)art. 14.6a zona A piani di recupero – in questo articolo si definisce quando si attiva la procedura dei piani di recupero. Chiarire la procedura dell'iniziativa pubblica o privata

3) art. 14.6a destinazioni d'uso consentite – si esclude la possibilità di attività artigianali in genere quando in altre parti delle norme viene consentito l'artigianato di servizio. Uniformare

4) art 14.6a.1 piani fuori terra – si stabilisce come numero dei piani ammessi solo i piani esistenti senza considerare la possibilità di realizzare i sottotetti nella sagoma esistente. Esplicitare questa evenienza.

5)art. 14.6a parcheggi – si devono inserire i parcheggi necessari alle attività commerciali in genere

6) art 14.6b zona B tessuto urbano consolidato – uniformare titolo della norma e cartografia del PdR

7) zona C1 e C2 edificazione – inserire la possibilità di attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

8) zona CS – case sparse – si chiede di individuare come minimo un posto auto ad uso pubblico e la possibilità di monetizzare

9)zona D2 – spazi per parcheggi – si deve inserire l H virtuale per il dimensionamento dei parcheggi e la dotazione minima di 1 posto auto e possibilità di monetizzare.

10)zona G –spazi per parcheggi - si deve inserire l H virtuale per il dimensionamento dei parcheggi e la dotazione minima di 1 posto auto e possibilità di monetizzare.

11) Zona E – densità edilizia infrastrutture produttive – indicare i parametri dei quali si prevede l'incremento pari al 20% per le aziende esistenti

12) zona E1 piani fuori terra – considerare la possibilità di trasformare i sottotetti presenti in locali abitabili

13) zona E1 edifici di piccole dimensioni – H massima al colmo è eccessiva. Si propongono 3.50 m

14) zona E3 edificazione – per chiarezza inserire un richiamo ai parametri edilizi della zona E1

15) ZONA E1/E3 manutenzione dei fabbricati esistenti - nella zona E3 la manutenzione è permessa solo con Permesso di Costruire mentre nella zona E1 non si dice nulla. Normare rispetto il DpR 380/2001

16) art 15.3 – si ritiene inopportuno inserire nella norma il richiamo allo studio Ingeo

Ubicazione

Via	
Mapp	
foglio	

Ambito di PGT/vincoli

--

Controdeduzione

Controdeduzione osservazione all'AdT 1

L'ambito di trasformazione viene modificato nella sua perimetrazione specificando la corretta destinazione d'uso a seguito dell'osservazione dell'Ente Provinciale.

Si specifica che al ricostruzione dell'ex edificio Torcello è ricostruibile secondo quanto previsto dalla legge 98/2013 (Decreto del Fare) che modifica il Testo Unico dell'Edilizia.

La normativa del PGT contiene le norme necessarie alla realizzazione dei servizi a rete, senza i quali non è possibile rilasciare alcun titolo abilitativo, come previsto dalle normative superiori vigenti.

All'interno della scheda d'ambito si inserisce quale obiettivo pubblico quello della riqualificazione della rete sentieristica esistente nel comparto. L'obbligo di pianificazione attuativa o convenzionamento dell'intervento ha lo scopo di garantire un maggiore intervento pubblico nella progettazione della trasformazione, al fine di controllare le possibili criticità rilevate nell'ambito.

L'osservazione viene respinta. L'ambito di trasformazione non viene stralciato dal PGT in quanto strategico per lo sviluppo agricolo rurale della zona, obiettivo dell'Amministrazione Comunale fin dall'avvio del procedimento del PGT.

Controdeduzione osservazione all'AdT 4

L'ambito di trasformazione viene valutato positivamente nel parere di compatibilità finale della Provincia. Si specifica che l'area all'interno del PdR resta azionata come produttivo esistente e nulla vieta ad un futuro operatore di sfruttare l'intera area ai fini produttivi.

La compensazione ambientale da attuarsi nella trasformazione è disciplinata da specifiche schede di

progetto e non è limitata ad una "siepe" ma bensì ad un riporto terra di 4 metri di larghezza. Si specifica inoltre che le fasi di concertazione dell'ambito tra pubblico e privato sono stati oggetto di presentazione da parte della proprietà di diversi progetti interamente residenziali. L'osservazione viene respinta. Non vengono apportate modifiche all'ambito di trasformazione.

Controdeduzione osservazione al map. 2612

L'osservazione non dà luogo a procedere. L'osservazione riguarda una specifica proprietà privata e non riguarda una scelta strategica del PGT.

Controdeduzione osservazione al map. 2471 – 431

L'osservazione non dà luogo a procedere. L'osservazione riguarda una specifica proprietà privata e non riguarda una scelta strategica del PGT. Si specifica che a seguito dell'osservazione dell'UTC sono state corrette le perimetrazioni del permesso di costruire convenzionato.

Controdeduzione osservazione in ordine alla Cascina Sancina

L'osservazione non dà luogo a procedere. L'osservazione riguarda una specifica proprietà privata e non riguarda una scelta strategica del PGT. Si rileva comunque un errore nella stesura dell'osservazione in quanto non è stata apportata nessuna modifica nel PGT adottato rispetto a quanto previsto nel PRG per quanto riguarda l'azzonamento.

In ordine alle definizioni di legge

1) L'osservazione è accolta: la sigla (A5) è un refuso, pertanto si procede alla correzione dell'errore materiale:

5.7 - Abitanti/Volume	<i>Nel dimensionamento del PGT si assume il valore teorico di riferimento pari a mc. 150 per ogni abitante insediato o insediabile negli ambiti edificati o edificabili all'interno del DdP e del PdR. Tale parametro si utilizza per il dimensionamento dei Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (A5) funzionali agli insediamenti residenziali esistenti o previsti.</i>
-----------------------	--

2) La prima parte dell'osservazione non dà luogo a procedere in quanto il permesso di costruire in deroga è previsto dalle norme richiamate in calce all'art. 5.10b esclusivamente per "edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico".

Per quanto riguarda la seconda parte, l'osservazione viene accolta, trattandosi di refuso, correggendo il terzo comma dell'art. 5.10b come segue:

*Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per "**edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico**", ~~(ved. A15)~~ previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nullaosta regionale.*

3) La prima parte dell'osservazione viene accolta eliminando l'art. 6.11. - Impegnativa volumetrica

~~6.11. Impegnativa volumetrica~~

~~Le superfici coperte ed i volumi edificabili secondo gli indici di fabbricabilità ammessi resteranno vincolate alle aree che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità, perciò le stesse dovranno ritenersi soggette a servitù "non edificandi" revocabile solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di piano.~~

~~Pertanto, ai provvedimenti abilitativi si dovrà allegare una "impegnativa volumetrica" regolarmente registrata e trascritta, corredata da estratto di mappa e adeguata planimetria, da conservarsi agli atti d'ufficio, allo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici edilizi.~~

~~E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, con le quali possono~~

~~essere asservite le aree fondiarie di proprietà confinanti, solo se aventi la stessa destinazione funzionale, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.~~

~~Nel caso di convenzione, le aree e/o le volumetrie necessarie per l'osservanza degli indici massimi di densità edilizia fondiaria per le nuove costruzioni, possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti solo nel caso in cui questi fondi risultino "sottoedificati" rispetto agli indici di Piano.~~

~~Infatti, dalla data di adozione del PGT, per gli edifici esistenti viene considerata vincolata alla non edificazione un'area di pertinenza dell'edificio medesimo, corrispondente a quella necessaria a raggiungere gli indici delle presenti norme. La verifica dell'area di pertinenza deve essere effettuata con riferimento al lotto originario come individuato catastalmente nei provvedimenti abilitativi.~~

~~Nel caso di un lotto confinante (o compreso) con un cortile comune si può considerare edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.~~

~~In mancanza di tali atti, si può presumere che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.~~

La seconda parte dell'osservazione viene respinta in quanto il "registro comunale" risulta di più facile accesso rispetto all'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

5) La prima parte dell'osservazione viene respinta in quanto tutti i fabbricati "fuori terra" con caratteristiche di agibilità debbono essere verificati nella disponibilità volumetrica del comparto.

La seconda parte dell'osservazione viene accolta e, in analogia a quanto previsto in accoglimento dell'osservazione presentata dallo "Sportello Unico dell'Unione" all'articolo 7.5 viene modificato come segue:

Non sono inoltre computati:

- gli spazi interrati adibiti al ricovero delle autovetture, purché abbiano altezza netta non superiore a m 2.50
- **gli spazi interrati esclusivamente adibiti al ricovero o a spazio di manovra delle autovetture, per una superficie massima pari a 1/10 della volumetria, che abbiano altezza netta superiore a m 2.50 e fino ad un massimo di m 3.10, per consentire la realizzazione di detti spazi anche oltre il massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna nei limiti della superficie coperta;**

6) L'osservazione viene accolta apportando le seguenti correzioni all'art. 7.12a. Altezza delle fronti degli edifici - Hf:

L'altezza media degli edifici si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione; tale altezza servirà per il calcolo delle volumetrie di progetto, fatte salvo le disposizioni di cui al successivo art. **4- 7.15**

Ai fini del calcolo dell'altezza massima e media di progetto la quota di marciapiedi ed il livello del terreno sistemato attorno all'edificio dovranno contenersi nel dislivello massimo di m 1,50 rispetto alla quota originaria naturale del terreno preesistente, che dovrà essere sempre chiaramente riportata negli elaborati di progetto.

Qualora lo stato dei luoghi imponesse la previsione di un maggiore dislivello, le altezze massime e medie verranno comunque computate a partire dalla quota del dislivello massimo consentito (~~Schema grafico esemplificativo allegato A1~~).

7) L'osservazione non dà luogo a procedere in quanto il contenuto dell'art. 7.14 - Superficie minima d'intervento, è la definizione di un parametro di Piano.

8) La prima parte dell'osservazione viene accolta integrando l'art. 7.15 - Volume, al punto a) del terzo comma, come segue:

a) i volumi fuori terra misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale esistente o previsto o della quota sistemata del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

I volumi fuori terra esistenti e/o di progetto saranno calcolati moltiplicando la superficie in pianta dell'edificio (con esclusione di quanto precisato ~~al punto~~ all'art. 7.3 delle presenti norme) per l'altezza media calcolata come precisato al precedente art. ~~.....~~**7.12a.**

La seconda parte è parzialmente accolta integrando l'art. 7.15 - Volume, come segue:

Sono esclusi dal computo del volume (esistente o da costruire), ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

(omissis)

H) gli spazi interrati esclusivamente adibiti al ricovero o a spazio di manovra delle autovetture, per una superficie massima pari a 1/10 della volumetria, che abbiano altezza netta superiore a m 2.50 e fino ad un massimo di m 3.10, per consentire la realizzazione di detti spazi anche oltre il massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna nei limiti della superficie coperta;

9) L'osservazione è parzialmente accolta modificando l'art. 7.15 - Volume, aggiungendo dopo il comma " Sono inoltre esclusi dal computo del volume le murature perimetrali (portanti o di tamponamento) e le solette, per il loro effettivo spessore, qualora venga certificata la riduzione del 10% dei limiti di fabbisogno di energia primaria o della trasmittanza termica previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico. ", il seguente comma:

Per il calcolo della volumetria applicando le deduzioni di cui al comma precedente si utilizzeranno le altezze virtuali di cui al successivo art. 7.15.a.

10) L'osservazione non dà luogo a procedere in quanto le essenze "di nuovo impianto" non sono solo quelle di cui all'elenco derivante dalle Norme del Parco di Montecatini e della Valle del Curone ma anche quelle derivanti dallo studio riassunto nelle "Schede di Mitigazione e Compensazione", allegate alle norme del PGT.

In ordine al Documento di Piano

~~1) L'osservazione viene accolta apportando la correzione~~

~~2) L'osservazione viene accolta apportando la correzione~~

3) l'osservazione viene accolta apportando la correzione

4) l'osservazione non dà luogo a procedere in quanto le procedure della norma sono specificate nelle NdA, i piani recupero possono essere di iniziativa pubblica o privata e proposti all'interno dei perimetri indicati sul PGT, come da normative superiori vigenti.

~~5) L'osservazione viene accolta e inseriti gli estremi degli studi dei vecchi nuclei vigenti, da utilizzare come base di partenza di analisi per le trasformazioni all'interno delle zone di recupero. Così come richiesto anche nel parere del Parco di Montecatini.~~

In ordine al Piano dei Servizi

L'osservazione non dà luogo a procedere

In ordine al Piano delle Regole:

1 - L'osservazione **non dà luogo a procedere** in quanto l'articolo 14.1b contiene definizioni che non contrastano con quelle dell'art. 5.11 - **Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica**, che tratta l'argomento in modo più estensivo (l'art. 6.11 viene invece eliminato).

2 - L'osservazione **non dà luogo a procedere** in quanto le modalità di attivazione dei Piani di Recupero sono quelle stabilite dalle disposizioni di legge.

3 - L'osservazione viene accolta integrando il secondo comma del paragrafo "**Destinazioni d'uso non consentite**" dell'art. 14.6a come segue:

Sono vietati gli insediamenti per attività artigianali, **escluso quelle di servizio agli insediamenti residenziali, le attività** agricole, per depositi di ogni natura e funzione.

4 - L'osservazione non dà luogo a procedere in quanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è normato dalla legge regionale 12/2005.

5 - L'osservazione viene accolta integrando il paragrafo "**Spazi per parcheggi**" dell'art. 14. 6a come segue:

Gli spazi a parcheggio per i veicoli, devono essere proporzionati alle attività ammesse nell'intervento.

Si ritiene ragionevole il seguente dimensionamento minimo:

1 posto auto per ogni unità residenziale

2 posti auto per ogni attività artigianale **di servizio**

4 posti auto per ogni unità commerciale di vicinato

1 posto auto per ogni camera d'albergo – ostello - altro

La localizzazione dei posti auto, da ricavare nel rispetto delle indicazioni di tutela paesaggistiche, sarà

definita sulla base delle praticabili possibilità di realizzazione.

6 – l'osservazione viene accolta modificando la dicitura sulle Norme di Attuazione.

7 - L'osservazione viene accolta integrando le definizioni dei paragrafi "**Edificazione**" dell'art. 14. 6c e dell'art. 14.6d come segue:

L'edificazione è consentita mediante permesso di costruire o titolo equivalente *ed anche a permesso di costruire convenzionato*.

8 - L'osservazione viene parzialmente accolta integrando il paragrafo "**Spazi per parcheggi**" dell'art. 14. 6f come segue:

I parcheggi devono essere dimensionati nella quantità' di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione (rif. art. 22 della Legge 24.3.189 n. 122) di cui almeno il 15%, *con un minimo di 1 posto auto*, destinato all'uso pubblico *da realizzare all'esterno della recinzione*.

~~9 - L'osservazione non dà luogo a procedere in quanto l'attività edilizia della "Zona D2 - TUC - Industriale artigianale di trasferimento e di recupero paesaggistico ambientale" è soggetta a pianificazione esecutiva.~~

10 - L'osservazione viene accolta integrando il paragrafo "**Spazi per parcheggi**" dell'art. 14.6h come segue:

I parcheggi a servizio delle unità commerciali nuove o in ampliamento devono essere dimensionati nella quantità minima di mq. 1 per ogni 10 mc. di volume (*calcolato utilizzando l'altezza virtuale di m 3,50 quando l'altezza netta interna è superiore tale misura*), di cui almeno il 50%, con un minimo di 1 posto auto, destinato all'uso pubblico.

Le nuove attività commerciali, *in aggiunta agli spazi di cui al comma precedente*, devono rendere disponibili aree a parcheggio di uso pubblico nella misura del 100% della Slp prevista.

11 - L'osservazione viene accolta integrando il comma finale del paragrafo "**Densità edilizia per le INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE**" come segue:

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e sopra riportati alle letter a), b), c), sono incrementati del 20 %.

12 - L'osservazione non dà luogo a procedere in quanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è normato dalla legge regionale 12/2005.

13 - L'osservazione viene parzialmente accolta modificando il paragrafo "**Descrizione**" dell'art. 14.8a1 - Edifici di piccole dimensioni – (casotti) come segue:

Sono edifici a servizio delle attività agricole minori, legate alla produzione agricola familiare, indispensabile per la manutenzione del territorio rurale – boschivo. Le dimensioni del manufatto non possono superare i 15 mq di superficie e i m. ~~4,00~~ *3,50* di altezza al colmo della copertura a due falde.

14 - L'osservazione non dà luogo a procedere in quanto i rimandi contenuti nel paragrafo "**Edificazione**" dell'art. 14.8c sono sufficienti per definire le norme applicabili.

15 - L'osservazione viene accolta modificando il primo comma del paragrafo "**Manutenzione di fabbricati esistenti**" dell'art. 14.8c come segue:

Nelle aree destinate alle attività agricole florovivaistiche, gli interventi edificatori relativi alla manutenzione dei fabbricati esistenti e dotati delle urbanizzazioni primarie di legge, sono assentiti *unicamente* mediante permesso di costruire *o altro titolo equivalente*.

16 - L'osservazione viene accolta eliminando dal titolo dell'art. 15.3 il richiamo nel modo seguente:

15.3 - Studio geologico a supporto del PGT (art. 57 L.R. n. 12/2005 s.m.i.)

~~*inGeo Studio Associato di Ingegneria e Geologia
Corso Martiri 28 23900 LECCO Tel /fax 0341.360078 Email:
ingeo@studioingeo.it*~~

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	35
data	31.03.2014
protocollo	5707

Osservante

Panzeri Giuseppe Fausto	Legale rappresentante
Via Giovanni XXIII 14	Immobiliare MA.NI
Sanata Maria Hoè LC	Via Cornaggia 3
	Merate LC

Contenuto osservazione

L'osservante richiede che il lotto in oggetto venga reso edificabile per soddisfare le necessità residenziali della famiglia. Si sottolinea inoltre che la trasformazione renderebbe attuabile il potenziamento della mobilità dolce in corrispondenza del lotto stesso.

Ubicazione

Via	Risorgimento
Mapp	1859, 1860, 1862, 1863
foglio	-

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate alle attività agricole - inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene accolta. Viene modificato l'azzonamento da Zona E2 – aree destinate all'attività agricola inedificabile a zona C2 residenziale a saturazione estensiva.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	36
data	31.03.2014
protocollo	5709

Osservante

Panzeri Giuseppe Fausto	Legale rappresentante
Via Giovanni XXIII 14	Immobiliare MA.NI
Sanata Maria Hoè LC	Via Cornaggia 3
	Merate LC

Contenuto osservazione

- 1) si chiede che l'azonamento del comparto in oggetto sia aggiornato allo stato di fatto del PRG correggendo l'errore cartografico del PGT adottato, e successivamente ampliato al fine di poter aumentare la capacità edificatoria.
- 2) si chiede che venga mantenuto il Rapporto di Copertura del &=% previsto nel PRG

Ubicazione

Via	Via Giovanni XXIII 98
Mapp	2509, 2527
foglio	6

Ambito di PGT/vincoli

Zona D1 – comparti produttivi – industriale – artigianale esistente

Controdeduzione

- 1) l'osservazione viene accolta aggiornando la cartografia e modificando il perimetro della zona D1.
- 2) l'osservazione non da luogo a procedere in quanto non è stato modificato il Rapporto di Copertura del 60%, si evidenzia inoltre che a seguito dell'accoglimento di altre osservazioni, l'indice della zona D1 è stato modificato lasciando esclusivamente RC 60% ed eliminando la densità volumetrica.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	38
data	31.03.2014
protocollo	5711

Osservante

De Maria Ida	PROPRIETARIA
Via Orobica 1	
Colle Brianza 1 LC	

Contenuto osservazione

L'osservante richiede l'aumento della zona edificabile C2, a fronte della cessione e la realizzazione del proseguimento della pista ciclopedonale in progetto.

Ubicazione

Via	Via Risorgimento
Mapp	1889, 2390, 2389, 649, 376, 377, 646
foglio	-

Ambito di PGT/vincoli

Zona E2 – aree destinate all'attività agricola - inedificabile

Controdeduzione

L'osservazione viene respinta. La proprietà in oggetto è stata resa edificabile in fase di formazione del PGT con la capacità edificatoria ritenuta idonea al contesto paesaggistico in cui è inserita.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	39
data	31.03.2014
protocollo	5714

SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA DEI COMUNI DI PEREGO, ROVAGNATE E SANTA MARIA HOE'	
---	--

Contenuto osservazione

- 1) Rivedere nel Piano delle Regole la perimetrazione della zona di recupero a Perego, località Bernaga: ricomprendere le zone B e l'ex convento, in quanto edifici dell'impianto storico della frazione.
- 2) Aggiungere nel Piano delle Regole nella zona di recupero del centro di Perego l'area che include la mura della vecchia fortificazione, sul lato ovest dell'ambito di trasformazione "Gloria".
- 3) Aggiornare il fotogrammetrico del comune di Perego con l'inserimento dei fabbricati di recente costruzione di Via Volta e Via Perego.
- 4) Verificare il reale stato delle aree a servizio su via Statale comune di Perego.
- 5) Si chiede, all'interno dell'art 14.6a1 - Zone A1, di rendere congrui i contenuti dei paragrafi densità edilizia e rapporto di copertura per quanto riguarda i possibili ampliamenti.
- 6) All'interno del Piano delle Regole il perimetro delle "zone di iniziativa comunale del PTC del Parco" non sono leggibili, individuare una rappresentazione grafica differente.
- 7) Si chiede di fornire chiarimenti sulla possibilità di realizzare distributori di carburante e GPL nelle fasce di rispetto stradali.
- 8) Correggere la data nella banda laterale delle tavole del Documento di Piano.
- 9) Si chiede di fornire chiarimenti sulla sovrapposizione normativa delle "case sparse" nel PGT con l'azzoneamento del PTC del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone. Chiarire, inoltre, la possibilità e la modalità di realizzazione delle recinzioni per i suddetti ambiti.
- 10) Si chiede di eliminare all'interno della NdA relative alle Case Sparse i richiami alla superficie fondiaria e al rapporto di copertura, in quanto non individuate come zona urbanistica.
- 11) Si chiede di specificare nella norma delle case sparse se il 15% dei parcheggi ad uso pubblico deve essere interno o esterno alla recinzione.
- 12) Si chiede di fornire chiarimenti in merito al consolidamento della volumetria esistente nella normativa delle case sparse, in particolare sulla possibilità di demolizione e ricostruzione.
- 13) Si chiede, nella norma delle case sparse di definire un limite temporale o una data di partenza per la concessione degli incrementi volumetrici.

- 14) Coordinare l'individuazione dei perimetri dei PA convenzionati tra gli elaborati del Documento di Piano e Il Piano delle Regole
- 15) Verificare il coordinamento degli elaborati dell'AdT6 del comune di Santa Maria Hoè con il progetto del piano dei servizi.
- 16) Inserire l'area a servizi della biblioteca di Santa Maria Hoè.
- 17) Correggere i rimandi all'interno delle NdA, completando correttamente l'indice e i richiami al capitolo delle costruzioni accessorie.
- 18) Nella cartografia di Santa Maria Hoè aggiungere sentiero Molino di Mezzo-Nava
- 19) Correggere la legenda del Piano delle Regole dove manca la sigla A1 dei giardini privati di interesse paesistico.
- 20) Fornire chiarimenti in merito al calcolo dei parcheggi e calcolo del volume in zona produttiva da uniformare tra altezza e altezza virtuale. Utilizzare preferibilmente l'altezza virtuale per il dimensionamento dei parcheggi. Valutare l'eliminazione dell'indice volumetrico utilizzando esclusivamente superficie coperta e altezza.
- 21) Riportare per la viabilità principale le linee di rispetto stradale, o linee di arretramento, sulla cartografia del Piano delle Regole.
- 22) Si chiede di definire i parcheggi di uso pubblico all'interno delle NdA degli ambiti commerciali.
- 23) Correggere sul fotogrammetrico gli errori della toponomastica derivanti dal database Provinciale.
- 24) Richiamare nelle NdA gli studi sui vecchi nuclei vigenti di Perego e Rovagnate, come base dello stato di fatto dei luoghi.
- 25) Fornire chiarimenti sui calibri stradali minimi nei diversi ambiti di piano da rispettare in caso di eventuali demolizioni e ricostruzioni, o per particolari esigenze dell'amministrazione comunale.
- 26) Verificare il confine comunale tra Santa Maria Hoè e Olgiate Molgora presso via Mozzanica
- 27) Aggiungere la dicitura PCC permesso di costruire convenzionato nel Piano delle Regole al comparto produttivo GGT in Santa Maria Hoè. Sostituire lo standard esistente nel comparto con standard in progetto, in quanto non ancora realizzato.
- 28) Nei comuni di Perego e di Rovagnate, individuare le rotatorie in progetto sul Piano delle Regole e sul Piano dei Servizi con la stessa grafica del precedente PRG.
- 29) Verificare i tratti della rete ciclopedonale in base al reale stato di fatto nonché quelle in progetto
- 30) Verificare il confine comunale tra Rovagnate e Santa Maria Hoè (tra le frazioni di Albareda e Alduno)
- 31) Per l'area sita in Loc Albareda nel Comune di Rovagnate mappale 670, si è rilevato un errore materiale di sovrapposizione nelle mappe; l'area edificabile dovrà coincidere con quanto già previsto nel PRG
- 32) Verificare il confine della zona ICO a Monte

- 33) Verificare rappresentazione ed individuazione standard esistenti (ex standard n 20 del PRG del comune di Rovaganate)
- 34) Verificare la correttezza del Piano delle regole della loc Barbabella come zona agricola di Collina nonché l'area per attrezzature religiose in via De Gasperi.
- 35) valutare di riportare in zona A l'area di proprietà comunale dell'edificio e aree limitrofe dell'edificio ex scuola loc. Spiazzo
- 36) Indicare nel Piano delle Regole del Comune di Perego le case in costruzione in via San Pietro
- 37) indicare la pista ciclopedonale in comune di Perego tra Gandarozzo e monastero della Bernaga.

Ambito di PGT/vincoli

NTA Piano delle Regole/tavola del PGT

Controdeduzione

- 1) ~~L'osservazione viene accolta e modificato come richiesto il perimetro della zona di recupero, in quanto congrua al reale stato di fatto.~~
- 2) ~~L'osservazione viene accolta e modificato come richiesto il perimetro della zona di recupero, in quanto congrua al reale stato di fatto.~~
- 3) ~~L'osservazione viene accolta modificando la cartografia in quanto congrua al reale stato di fatto.~~
- 4) ~~L'osservazione non da luogo a procedere in quanto non vengono rilevate difformità.~~
- 5) L'osservazione viene accolta, il testo del paragrafo "**Rapporto di copertura**" dell'art. 14.6 a1 viene integrato come segue:
R.C. = esistente con possibilità di **ampliamento incremento** per servizi di stretta pertinenza **e per gli ampliamenti ammessi** nella misura massima del **15% 5%** della ~~Sc.~~ **Superficie fondiaria (Sf)**.
- 6) ~~L'osservazione viene accolta modificando la cartografia.~~
- 7) L'osservazione viene accolta, il testo del paragrafo "Edificazione" dell'art. 14.10 alla voce **R2 - Rispetto stradale** viene integrato come segue:
Le aree comprese sono computabili nel calcolo della volumetria e della SIp edificabile. **E' consentita la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione (compresi GPL e gas metano), nel rispetto delle normative antincendio e del Regolamento di attuazione del Codice della Strada**
- 8) L'osservazione viene accolta modificando la cartografia.
- 9) L'osservazione viene accolta, ~~il testo del paragrafo "Edificazione" dell'art. 14.6f, dopo l'ultimo comma, viene integrato come segue:~~
~~Per le Case sparse comprese nel perimetro del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone prevalgono, se più restrittive, le norme sull'edificazione previste dal Piano Territoriale di Coordinamento.~~
Allo stesso modo, il testo del paragrafo "Prescrizioni particolari" dell'art. 14.6f, dopo l'ultimo comma, viene integrato come segue:
E' consentita la realizzazione di recinzioni con manufatti leggeri sempre privi di muretti e fondazioni continue.

10) L'osservazione viene accolta, il testo del paragrafo "Rapporto di copertura" dell'art. 14.6f, viene cancellato:

<i>Rapporto di copertura</i>	Re = 50% della superficie fondiaria (Sf) del lotto, o maggiore se esistente.
------------------------------	---

11) L'osservazione viene accolta, il testo del paragrafo "Spazi a parcheggio" dell'art. 14.6f, viene modificato aggiungendo alla fine, dopo la frase "destinato all'uso pubblico", la seguente dizione: "da realizzare all'esterno della recinzione."

Al fine di meglio specificare l'individuazione di posti auto e accessi si inserisce l'art.5.13c:

Gli accessi carrai e i parcheggi privati esistenti e graficamente compresi nelle sedi stradali, potranno essere diversamente localizzati a seguito di progetti e convenzionamenti approvati dalla Amministrazione competente.

12) L'osservazione viene accolta aggiungendo dopo il primo comma del paragrafo "Edificazione" dell'art. 14.6f il seguente comma: "Sono ammessi, inoltre, interventi di ristrutturazione edilizia compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."

13) L'osservazione viene accolta modificando il paragrafo "Densità edilizia" dell'art. 14.6f come segue:

Densità edilizia Esistente

Nei lotti saturi, non avendo a disposizione volumetria edificabile alla data di adozione del PGT, sono ammessi ampliamenti e integrazioni delle esigenze tecnologiche, igieniche e funzionali, per una volumetria fino ad un massimo di 150 mc. Ulteriori necessità possono essere soddisfatte acquisendo diritti edificatori dalle aree allo scopo individuate, fino ad una volumetria aggiuntiva di 100 mc.

Il valore di tali diritti è stabilito annualmente dall'amministrazione comunale con apposito regolamento da approvare dopo l'approvazione del PGT.

~~14) L'osservazione viene accolta aggiornando la cartografia~~

15) L'osservazione non da luogo a procedere, gli elaborati risultano corretti

16) L'osservazione viene accolta, viene aggiunta l'individuazione grafica sulla cartografia di piano del Piano dei Servizi. Il computo della dotazione dei servizi non subisce modifica in quanto la biblioteca era già presente

17) L'osservazione viene accolta correggendo gli indici e i rimandi e aggiungendo il seguente articolo:

14.6f.1	Fabbricati accessori a completamento del Tessuto Urbano Consolidato
	COSTRUZIONI ACCESSORIE
Descrizione	Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni servizio e/o a completamento di un edificio principale quali: ripostigli, tettoie, legnaie, piccoli depositi, box per ricoveri automezzi. Le costruzioni accessorie senza l'obbligo di verifica dell'indice di densità edilizia, potranno essere autorizzate solo: - a completamento di edifici "principali" esistenti alla data adozione del PGT e dopo avvenuta dimostrazione della impossibilità concreta di usufruire di eventuale volumetria edificabile all'interno del lotto di pertinenza e secondo gli indici di edificabilità previsti; - nel pieno rispetto del rapporto di copertura massimo, ammesso per ogni singola zona edificabile ed indicato dalle presenti norme.
Edificazione	Le costruzioni accessorie devono comunque osservare le seguenti prescrizioni, sia che vengano edificate con la verifica dell'indice di densità edilizia, sia che vengano edificate secondo le norme contenute nella precedente Descrizione:

	<p>a) Siano aderenti agli edifici principali esistenti, o abbiano da questi distanza minima di m 5,00.</p> <p>b) Siano arretrate dagli spazi pubblici e dai confini privati di una distanza minima pari a m 5,00. Tale distanza dagli spazi pubblici può essere applicata solo nei casi in cui gli elaborati di Piano e le norme non prevedano fasce di rispetto di misura maggiore.</p> <p>c) l'altezza massima, misurata dallo spiccato di marciapiede o dalla quota del terreno sistemato intorno alla costruzione accessoria all'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare i m 2,50.</p> <p>d) La copertura di tali costruzioni, se a falda inclinata, potrà avere una pendenza massima del 35%. Eventuali colmi, non potranno superare l'altezza di m 1,50, misurata dall'intradosso del solaio di copertura all'intradosso del colmo stesso.</p> <p>e) Nel caso preesistano di costruzioni accessorie annesse ad edifici principali, la possibilità edificatoria prevista al successivo comma, è da considerarsi al netto di tali costruzioni accessorie esistenti. Inoltre la nuova costruzione dovrà essere di norma edificata in aderenza a quella esistente.</p> <p>f) Possono essere realizzate al netto di eventuali accessori esistenti fino alla superficie coperta complessiva massima di mq 30,00. Eventuali maggiori superfici dovranno essere verificate nel rispetto degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura previsto nelle specifiche zone omogenee.</p>
Edificazione a confine	<p>Le costruzioni accessorie possono essere edificate in aderenza ai confini privati nel rispetto dei limiti di cui al punto precedente (Edificazione) e delle seguenti prescrizioni, che integrano o sostituiscono quelle contenute nel punto precedente (Edificazione):</p> <p>a) Altezza massima, misurata dalla quota del terreno sistemato intorno alla costruzione o dallo spiccato di eventuale recinzione esistente, all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m 2,50.</p> <p>b) La copertura di tali costruzioni dovrà essere preferibilmente piana; se realizzata in pendenza la falda dovrà essere rivolta all'interno della proprietà. L'altezza massima del colmo, al suo intradosso non dovrà superare i m 2,50 misurata come al precedente punto a).</p> <p>c) Rispetto assoluto della distanza minima di m 5,00 da edifici esistenti sulla proprietà confinante. Nel caso in cui esista una recinzione "piena", regolarmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, posta a distanza inferiore a m 5,00 dall'edificio sulla proprietà confinante, la costruzione accessoria potrà essere autorizzata in aderenza a tale recinzione sempre e comunque nel rispetto delle norme contenute nel presente articolo ed alla condizione che la sua altezza a confine non superi quella della recinzione "piena" esistente.</p> <p>d) Le costruzioni abbiano una lunghezza massima sul confine di proprietà pari a m 6,00. Tale possibilità può essere sfruttata una sola volta lungo tutto il perimetro della proprietà.</p>
Norme generali	<p>Ove non si verificassero tutte le condizioni dettate dal presente articolo, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato.</p>

	<p>I box per auto possono essere autorizzati solo quali accessori ad edifici residenziali esistenti.</p> <p>La tipologia e le caratteristiche costruttive dovranno di norma ricalcare quelle dell'edificio principale: materiali di copertura, rivestimento di facciata, serramenti, soglie e davanzali, lattonerie, ecc.</p> <p>Sono comunque vietate: costruzioni in lamiera ed in traslucido, chiusure e serramenti di tipo precario e provvisorio.</p> <p>La commissione per il paesaggio ha sempre la facoltà di imporre prescrizioni particolari al fine di garantire opportune condizioni di rispetto ambientale.</p> <p>Le costruzioni accessorie non sono ammesse:</p> <p>a) nei Centri Storici e nei nuclei di antica formazione, per i quali sono previste norme particolari.</p> <p>b) negli spazi di uso comune quali cortili, passaggi, anditi carrai, ecc.</p> <p>In tutte le zone è rigorosamente vietato il taglio di alberi di alto fusto per la realizzazione di costruzioni accessorie.</p>
<p>18) L'osservazione viene accolta con l'inserimento del tracciato nella cartografia del PGT</p> <p>19) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT</p>	
<p>20) L'osservazione viene accolta modificando il paragrafo "Densità edilizia" dell'art. 14.6g come segue:</p>	
<p><i>Densità edilizia</i></p>	<p>Def = mc/mq 3,00 60% della superficie fondiaria (Sf) del lotto o maggiore se esistente, compresa le quota per le attività compatibili</p>
<p>e integrando il paragrafo "Spazi per parcheggi" dello stesso art. 14.6g come segue:</p>	
<p>Spazi per parcheggi</p>	<p>I parcheggi a servizio delle unità produttive devono essere dimensionati nella quantità minima di mq 1 per ogni 10 mc di volume, di cui almeno il 15% -funzionale alle nuove costruzioni e agli ampliamenti - dovrà essere destinato all'uso pubblico.</p> <p>Il dimensionamento verrà effettuato sul volume ottenuto moltiplicando la superficie coperta per l'altezza virtuale di m. 3,30 3,50.</p>
<p>21) l'osservazione non viene accolta in quanto le distanze sono già specificate nelle NdA.</p>	
<p>22) L'osservazione viene accolta integrando il paragrafo "Spazi per parcheggi" dell'art. 14.6h come segue:</p>	
<p>Spazi per parcheggi</p>	<p>I parcheggi a servizio delle unità commerciali nuove o in ampliamento devono essere dimensionati nella quantità minima di mq. 1 per ogni 10 mc. di volume (calcolato utilizzando l'altezza virtuale di m 3,50 quando l'altezza netta interna è superiore tale misura), di cui almeno il 50%, con un minimo di 1 posto auto, destinato all'uso pubblico.</p> <p>Le nuove attività commerciali, in aggiunta agli spazi di cui al comma precedente, devono rendere disponibili aree a parcheggio di uso pubblico nella misura del 100% della SIp prevista.</p>
<p>23) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT</p>	
<p>24) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nelle NdA del Piano delle Regole, come richiesto anche dall'ente Parco di Montevecchia e Valle del Curone</p>	
<p>25) L'osservazione viene accolta parzialmente, in quanto l'art. 5.13 – Mobilità delle NdA fornisce tutte le indicazioni in merito alle caratteristiche della viabilità con riferimenti al regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada e alle indicazioni contenute nel PTCP. Le caratteristiche geometriche per ciascun tipo di strada sono definite dalle norme del CNR e dal Codice della Strada stesso.</p>	

Si specifica comunque la disciplina di accessi carrai e parcheggi privati con l'aggiunta del seguente articolo:
5.13c Accessi carrai e spazi di sosta Gli accessi carrai e i parcheggi privati esistenti e graficamente compresi nelle sedi stradali, potranno essere diversamente localizzati a seguito di progetti e convenzionamenti approvati dalla Amministrazione competente.

26) Per procedere alla rettifica dei confini comunali, visionata la documentazione provinciale dell'iter di formazione del database cartografico, risultano non recepite dalla cartografia provinciale le correzioni verbalizzate di concerto tra i comuni contermini e la Provincia stessa. Visto l'estensione e le caratteristiche dei tratti errati si procederà successivamente alla modifica attraverso le procedure di legge e secondo la tempistica di correzione del database come comunicato dalla Provincia (entro fine anno 2014).

27) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT

~~28) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT~~

29) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT

30) Per procedere alla rettifica dei confini comunali, visionata la documentazione provinciale dell'iter di formazione del database cartografico, risultano non recepite dalla cartografia provinciale le correzioni verbalizzate di concerto tra i comuni contermini e la Provincia stessa. Visto l'estensione e le caratteristiche dei tratti errati si procederà successivamente alla modifica attraverso le procedure di legge e secondo la tempistica di correzione del database come comunicato dalla Provincia (entro fine anno 2014).

In merito all'ambito di trasformazione AdT 5 in territorio comunale di Santa Maria Hoè la scheda d'ambito viene integrata nelle "modalità attuative" della scheda stessa:

Modalità attuative

Piano Attuativo.

In fase di progettazione attuativa l'eventuale coinvolgimento di aree adiacenti di proprietà, da destinare a compensazioni ambientali o localizzazione di servizi utili alla funzionalità del comparto, non modificano gli indici di piano e non comportano variante al Piano. "in ogni caso il perimetro definitivo del Piano Attuativo dovrà ricalcare esclusivamente i mappali compresi all'interno del territorio comunale di Santa Maria Hoè."

~~31) L'osservazione viene respinta mantenendo l'azonamento del PGT adottato~~

~~32) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT, come richiesto anche dall'ente Parco di Montevecchia e Valle del Curone~~

33) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT

~~34) L'osservazione viene parzialmente accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT per quanto riguarda lo standard di via De Gasperi. Per loc Barbabella non da luogo a procedere in quanto non si rilevano motivi di modifica.~~

~~35) l'osservazione viene respinta in quanto non si rileva documentazione storica tale da giustificare la modifica~~

~~36) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT~~

~~37) L'osservazione viene accolta con l'inserimento le modifiche nella cartografia del PGT~~

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	40
data	01-04-2014
protocollo	5832

Osservante

ARPA	
Agenzia Regionale per la protezione dell'ambiente	

Contenuto osservazione

La scrivente apporta un contributo agli elaborati del PGT, facendo osservazioni di carattere generale, e richieste puntuali di modifica, di cui si riportano in seguito i contenuti.

1) Osservazioni riguardanti l'opportunità di integrare aspetti del quadro conoscitivo riferito alle matrici ambientali:

- aspetti geologici, idrogeologici e sismici;
- acque sotterranee;
- derivazioni acque e rete di distribuzione;
- sistema fognario e capacità del sistema depurativo;
- rifiuti solidi urbani, smaltimento e recupero rifiuti;
- attività produttive.

2) Osservazioni riguardanti il quadro di analisi:

- a) prevedere l'adozione degli indicatori proposti al fine di avviare una costruttiva fase di sperimentazione;
- b) adottare un metodo di analisi delle alternative basato su analisi statistica;
- c) gli indirizzi riguardanti i nuovi ambiti di trasformazione non si configurano propriamente come misure di mitigazione e compensazione ambientale ma come criteri di qualità del sistema insediativo e dell'inserimento paesaggistico degli interventi;
- d) approfondire specifici aspetti riguardo la stima degli impatti ambientali attesi.

3) si richiede di integrare ed aggiornare le fasce di rispetto ed i vincoli sulla cartografia di piano

Controdeduzione

1) Sono stati integrati gli aspetti conoscitivi connessi alle acque sotterranee, i rifiuti, le attività produttive, integrando i paragrafi di riferimento del Rapporto Ambientale e gli indicatori di monitoraggio.

Per gli aspetti oggetto di specifica pianificazione (Studio geologico, PUGSS, Zonizzazione elettro-magnetica) si rimanda agli specifici elaborati.

2) a) Viene recepito il nuovo set di indicatori provvedendo alla loro quantificazione, nel capitolo 11. Monitoraggio del Rapporto Ambientale.

b) Si prende atto della metodologia proposta per la definizione dei diversi scenari alternativi.

Si precisa che:

- il processo di consultazione è stato effettuato secondo i termini di legge;
- le scelte pianificatorie sono l'esito della concertazione tra l'Amministrazione e i soggetti interessati e in coerenza con gli obiettivi da perseguire attraverso il PGT;

c) Non si condivide quanto espresso, richiamando la sezione Abaco tipologico degli interventi compensativi e di mitigazione ambientale dell'elaborato del PGT "Direttive - Norme di Attuazione - Disciplina paesaggistica";

d) viene esplicitato, se necessario, quanto richiesto, a seguito della determinazione della effettiva corrispondenza tra l'oggetto della osservazione e il contenuto da integrare.

3) si recepiscono gli aggiornamenti dei piani di settore all'interno della cartografia di piano.

Comune di Santa Maria Hoè	
osservazione	44
data	8-5-2014
protocollo	8182

Osservante

Provincia di Lecco	
Parere di compatibilità con PTCP	

Contenuto osservazione

<p><u>Osservazioni agli elaborati del PGT</u></p> <p>1) Inserire anche della relazione del Documento di Piano l'analisi della coerenza con gli obiettivi del PTCP contenuta nel Rapporto Ambientale della VAS</p> <p>2) si suggerisce di integrare le schede degli Ambiti di Trasformazione nel DdP con una localizzazione di massima delle volumetrie in progetto. Integrare la cartografia con le classi di fattibilità geologica.</p> <p>3) per quanto riguarda l'AdT 1 si richiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di riperimetrare l'ambito limitando le sole aree soggette a trasformazione e non includendo le aree comprese nel PIF. - chiarire univocamente se la previsione urbanistica concerne l'attività agricola o meno, definendo in modo più preciso le destinazioni ed i volumi di ogni comparto di intervento. <p>4) integrare nel capitolo della relazione del DdP, all'interno del dimensionamento globale degli Adt, un riferimento al residuo delle volumetrie previste nel precedente PRG</p> <p>5) integrare nel capitolo della relazione del DdP, all'interno del dimensionamento globale degli Adt, il calcolo della crescita endogena.</p> <p>6) si osserva nel PGT la mancanza della Carta delle sensibilità/vulnerabilità paesaggistiche del territorio comunale</p> <p>7) si osserva che in nessun elaborato del PGT è riportata la proposta di PLIS S. Genesio – Monte di Brianza contenuta nel PTCP</p> <p>8) integrare la cartografia relativa alla rete ecologica comunale, secondo i disposti della D.G.R. 8/10962 del 30 dicembre 2009, cap 5 – reti ecologiche comunali.</p> <p>9) aggiornare la perimetrazione e le aree degli AdT nella relazione del DdP nel capitolo della verifica del consumo di superficie agricola strategica del PTCP art 56 e 57 Nda del PTCP.</p> <p><u>Osservazioni agli elaborati della VAS</u></p>

- 1) Integrare gli indicatori previsti dal Rapporto Ambientale per l'attività di monitoraggio secondo quanto previsto dal processo di VAS del PTCP
- 2) Rielaborare l'analisi della coerenza tra gli obiettivi del Documento di Piano e del PTCP, secondo il metodo suggerito delle tabelle a doppia entrata.
- 3) Osservazioni in merito e in merito alla necessità di esplicitare come le considerazioni e le proposte della VAS sono state integrate nel Documento di Piano/PGT

Controdeduzione

Controdeduzioni PGT

- 1) L'osservazione viene accolta inserendo nel quadro strategico della relazione del Documento di Piano l'analisi della coerenza richiesta
- 2) L'osservazione viene accolta inserendo lo stralcio della cartografia del Piano delle Regole, che contiene le classi di fattibilità geologiche.
- 3) L'osservazione viene parzialmente accolta inserendo le modifiche di seguito riportate nella scheda dell'AdT, e modificando il perimetro così come richiesto.

Il progetto urbanistico

L'azienda agricola Torcello, con certificazione biologica, è proprietaria dell'ambito, ed intende potenziare la propria attività imprenditoriale. L'ambito è finalizzato alla ricostruzione del rudere del vecchio edificio "Torcello" e alla realizzazione di un nuovo volume per la residenza dell'imprenditore agricolo e per lo sviluppo agriturismo dell'azienda residenziale per i proprietari dell'attività, con la possibilità di adibire parte della superficie ad attività turistico ricettive.

E' prevista inoltre la possibilità di realizzare strutture accessorie necessarie alla coltivazione di fondi.

Si è scelto con la proprietà, di sottoporre l'edificabilità del comparto ad Ambito di Trasformazione per poter concertare nelle diverse fasi del progetto le migliori soluzioni praticabili per il raggiungimento degli obiettivi pubblici e di una elevata qualità paesaggistica degli interventi.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Realizzazione e completamento della rete ciclo pedonale comunale, con particolare riferimento alla rete sentieristica del versante collinare del Torcello.

Riqualificazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Si riportano le priorità del PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE 2014 – 2020 di Regione Lombardia

Incentivare l'uso efficiente delle risorse e il passaggio a un'economia a basse emissioni di carbonio e resiliente al clima nel settore agroalimentare e forestale

Potenziare in tutte le regioni la redditività delle aziende agricole e la competitività dell'agricoltura in tutte le sue forme e promuovere tecnologie innovative per le aziende agricole e la gestione sostenibile delle foreste.

Destinazione d'uso ammesse

Agricolo – Residenziale – turistico ricettivo -agrituristico

Tipi edilizi

Le tipologie costruttive dovranno essere coerenti con il paesaggio rurale

Dimensionamento

Superficie territoriale area	14.680 mq 7.105 mq
Indice di edificabilità	Lotto A: Recupero edificio storico il Torcello, rispettando forma e sagoma dell'edificio preesistente Nuova volumetria assegnata = 1.000 mc. per uso residenza e turistico ricettivo-residenza dell'imprenditore agricolo e

	agriturismo Lotto B: Eventuali interventi per la realizzazione di strutture utili alla conduzione dei fondi dovranno essere realizzate secondo quanto prescritto dall'art. 59 e 60 della L.R. 12/2005 s.m.i.
Altezza massima	2 piani fuori terra
Servizi alla residenza (Indicativi)	1.000 mc./150 = 6,70 abitanti 6,70 x 26,50 = 177,55 mq.

4) l'osservazione viene accolta, riportando il paragrafo sul residuo di piano, già presente nella relazione, anche nel capitolo del dimensionamento.

5) l'osservazione viene accolta inserendo il calcolo della crescita endogena come richiesto

6) l'osservazione non dà luogo a procedere in quanto i territori dei comuni sono interamente vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, quindi non vige la Dgr n 7 11045/02, che richiede per le pratiche edilizie l'individuazione delle classi di sensibilità paesaggistica. Al fine non creare malintesi e sovrapposizioni normative errate, gli elaborati e le norme paesaggistiche si riferiscono esclusivamente alla DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011, individuando gli elementi costitutivi del paesaggio. Tav 5 DdP e tav. 12 PdS

7) l'osservazione viene accolta inserendo la perimetrazione nella tavola delle Rete Ecologica nel Piano dei Servizi tav. n. 12

8) l'osservazione viene accolta integrando la tavola delle Rete Ecologica nel Piano dei Servizi tav. n. 12

9) l'osservazione viene accolta, correggendo gli errori nella relazione del Documento di Piano come richiesto.

Controdeduzioni VAS

1) l'osservazione viene accolta. Viene modificato ed integrato il capitolo *11. Monitoraggio* del Rapporto Ambientale.

2) l'osservazione viene accolta. Viene modificato ed integrato il paragrafo *9.2.3 Il PTCP della Provincia di Lecco* del Rapporto Ambientale.

3) l'osservazione viene accolta. Viene esplicitato quanto richiesto nel parere motivato finale e nella dichiarazione di sintesi finale.