

Città di Olgiate Comasco  
(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO

VIGENTE D.C.C. 20.02.2014 n°. 16 B.U.R.L. 18.06.14 n°. 25

**1<sup>^</sup> VARIANTE**

**RELAZIONE**

**V1-Re<sup>■</sup>**

Progettazione urbanistica:

**novembre 2019**

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

ADOZIONE	D.C.C. 28.05.2019 n°. 14
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

## 1- Premessa

La città di Olgiate Comasco è dotata di P.G.T. approvato con D.C.C. 20.02.2014 n. 16 (B.U.R.L. 18.06.2014 n. 25).

Successivamente è stata varata una rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14bis L.R. 12/05 con D.C.C. 25.09.18 n. 32.

Inoltre risultano attivati i seguenti Piani Attuativi conformi:

<b>Ambito</b>	<b>Adozione D.C.C.</b>	<b>Approvazione D.C.C.</b>	<b>Convenzione</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
<i>ATP 3</i>		S.U.A.P. 21.12.12 n. 79	*	
<i>ATR 4</i>	19.02.16 n. 5	3.05.16 n. 34	*	
<i>RFR 1</i>	11.04.16 n. 21	D.G.C. 18.07.16 n. 92	*	
<i>RFR 7</i>	D.G.C. 21.12.18 n. 172			
<i>RFR 17</i>	DGC 3.10.18 n. 115			
<i>RFR 19</i>	30.11.15 n. 54	21.03.16 n. 92		
<i>RFR 22</i>	D.G.C. 21.12.18 n. 173	D.G.C. 15.04.19 n. 53	*	
<i>RFP 1</i>	D.G.C. 18.02.18 n. 20		*	

Il P.A. AS 4.1 adottato (D.C.C. 30.11.15 n. 56) e approvato (D.C.C. 3.05.16 n. 33), applicando l'art.12 comma 4 LR. 12/05 cit., non si è tuttavia concretizzato.

Il P.A. vigente ex SODECOR, ambito PAVR, è stato variato con D.G.C. 19.09.18 n. 108 e approvato con D.G.C. 12.11.2018 n. 149.

La Giunta Comunale con proprio atto di indirizzo 14.03.2017 n. 34 ha dato avvio alla formazione della prima variante al P.G.T. limitatamente al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi recependo la relazione all'uopo predisposta dal responsabile di Area Edilizia Privata/Urbanistica in data 12.12.2016 prot. 25930, integrata il 2.03.2017 prot. 5415.

Vi si evincono in particolare gli obiettivi esemplificativamente attribuiti alla variante: adeguamento del corpo normativo allo scenario legislativo intervenuto dopo la vigenza del PGT, verifica dello stato di attuazione degli ambiti di riqualificazione e di trasformazione ivi previsti e relativi aggiornamenti, adattamento nella restituzione cartografica dell'edizione definitiva della variante alla S.S. 342, correzione di eventuali errori materiali riscontrati fra le zone omogenee comprese nel tessuto urbano consolidato.

Conseguentemente la stessa Giunta con deliberazione 26.02.2018 n. 38 ha formalizzato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante a mente dell'art. 4 comma 2bis L.R. 12/05 cit. individuando contestualmente le Autorità procedente e competente all'uopo preposti nonché i soggetti coinvolti nel processo partecipativo.

A seguito della emanazione del connesso pubblico avviso sono pervenute al protocollo comunale 28 istanze cui aggiungere altre 10 depositate in precedenza.

## **2 - Linee Programmatiche**

A oltre quattro anni dalla vigenza del PGT, rilevata la necessità, come sopra anticipato, di perseguire il perfezionamento dell'impianto normativo anche alla luce delle innovazioni legislative nazionali (L. 98/13, L. 164/14, D.Lgs. 222/16, D.P.R. 31/17) e regionali (L.R. 31/14, L.R. 27-38/15, L.R. 14/16, L.R. 15-16-22/17), nonché le D.G.R. 6829/17 sull'invarianza idraulica e 207/18 sul recupero del patrimonio edilizio ed il Decreto Direttore Generale della Sanità recante le linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon, la variante fissa gli apporti tecnico-disciplinari suscettibili di aggiornare il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi anche se del caso nelle ricadute grafico/descrittive.

Il tutto quale fase di monitoraggio delle azioni e degli interventi consentiti dal P.G.T., a valere come anticipazione della prima verifica e rinnovo del Documento di Piano, ai sensi delle tempistiche impresse dalla L.R. 16/17 modificativa della LR. 31/14.

La variante inoltre, come di seguito dimostrato nel dettaglio, riduce il consumo di suolo e la capacità insediativa teorica di Piano, consolidando la conformità con l'art. 38 N.T.A. del P.T.C.P. vigente rispetto a quanto certificato nel Provvedimento Dirigenziale di Conformità Provinciale (23.01.2014 n. 3/2938) in ordine alla superficie ammissibile per le espansioni – mq. 119.930.

Il P.G.T. infatti limita tale soglia a mq. 17.926 pari ad un virtuoso 14,95%, peraltro ad oggi parzialmente utilizzato.

E' doveroso inoltre ricordare che in detta sede non è stato ovviamente calcolato l'incremento addizionale riconducibile ai criteri premiali contemplati dall'art. 40 pari NTA del PTCP.

### **3 – La variante: identificazione e contenuti**

3.1- Gli Ambiti coinvolti sono stati aggiornati in conformità con le determinazioni controdeduttive in accoglimento totale o parziale delle osservazioni pervenute a seguito della D.C.C. 28.05.19 n. 14 di adozione della presente variante.

1. Con lettere *A B C D E E'* sono identificati i comparti ATR4, ATP3, RFR1, RFR7, RFR17, RFR19, RFR22, RFP1, riclassificati come PAVR/PAVT in quanto oggetto di P.A. adottati ovvero vigenti.
2. Con lettere *F Q Z e Z'* sono evidenziati lotti già azionati ricondotti a rete Ecologica con pieno riscontro di continuità territoriale. Ne consegue, oltre al relativo incremento di superficie pari a mq. 5.835, una diminuzione di capacità insediativa teorica residenziale di Piano calcolato in 9 abitanti.
3. Con lettere *G O R T U V e V'* sono individuati i lotti azionati interessati da rimodulazioni funzionali comportanti mediamente modesti incrementi di insediatività pari a 14 abitanti teorici.
4. Con lettera *H* viene introdotta la ripermimetrazione dei subcomparti 1, 2 e 3, del compendio AS4 che genera una diminuzione di insediatività calcolata in 27 abitanti teorici, a sostanziale parità di SLP connessa alle attività terziarie, atteso che la previsione di terziario pubblico trova collocazione più idonea nell'area APGe n. 75 del Piano dei Servizi.

Con lettere *I L M P P' e P''* sono indicati lotti suscettibili di stralcio dal perimetro AS4, riconosciuta la loro condizione di pertinenza

patrimoniale di porzioni ricomprese nel tessuto consolidato da classificare TUV con densità ridotta; la capacità insediativa residenziale lievita di 27 abitanti, imprimendo però l'obbligo di assoggettare i titoli abilitativi eventualmente esercitabili per residualità edificatoria a previa sottoscrizione di convenzione urbanistica.

5. Con lettera *S'* si riassetta il sistema dell'accessibilità al compendio "C.U.I. c" e i criteri di reperimento degli standard urbanistici, diminuendo la capacità insediativa di 5 abitanti.
6. Con lettera *S* si rivedono le previsioni impresse al comparto RFPF2 "ITALPLASTIC", fissando una riduzione di insediatività residenziale di 6 abitanti, ed una più articolata presenza di destinazioni terziarie entro un programma di intervento riconducibile alla fattispecie della rigenerazione urbana.
7. Con lettera *N* si uniforma lungo il lato nord-ovest della s.p. n. 23 la profondità della fascia di rispetto stradale.
8. Con lettera *Z* " viene introdotto il tracciato definitivo della variante alla s.s. 342 unitamente alle dovute rettifiche cartografiche.
9. Con lettera *X* si indicano i tratti di v. Malvisino e v. Troncaia da sottoporre ad allargamento, nonché la rotatoria su v. Liancourt, già cantierizzata (conforme alla previsione del P.G.T.).

Richiamando quanto anticipato nel paragrafo 2, la variante contempla i seguenti perfezionamenti quantitativi del PGT vigente, come risulta dalle verifiche poco sopra effettuate:

- La capacità insediativa residenziale registra la diminuzione di abitanti teorici di 6 unità (+ 41 - 47). Pertanto rispetto al dimensionamento globale di P.G.T. (13.173 ab.) la variante ne fissa la soglia a 13.167 (13.173 - 6). Merita comunque sottolineare che relativamente al quadro normativo in capo al compendio AS4 ed all'immobile identificato come RFPF2 la componente residenziale può ridursi ulteriormente a vantaggio di quella terziaria secondo le determinazioni da definirsi in sede di Atto Convenzionale propedeutico all'avvio delle fasi procedurali finalizzate al conseguimento dei titoli abilitativi.
- La Rete Ecologica (compendi AAC mq. 2.539.684, PAU mq. 2.276.360 e RNP mq. 1.661.262) subisce un incremento di mq. 5.835, consentendo il raggiungimento di mq. 6.483.141 (mq. 5.835 + mq. 6.477.306 da P.G.T.) pari al 59,48 % dell'intero territorio comunale (mq. 10.900.000).

### 3.2 – Norme tecniche di attuazione

Le modifiche normative introdotte dalla variante, oltre all'adeguamento al quadro legislativo e normativo nel frattempo intervenuto, hanno inteso chiarire ulteriormente le incertezze interpretative evidenziate dall'Ufficio Tecnico nella fase operativa del P.G.T., per consolidarne lo snellimento procedurale nella gestione delle pratiche edilizio/urbanistico.

Indici e parametri edificatori sono rimasti peraltro inalterati.

Per la puntuale descrizione del novellato (articolo, paragrafi, commi ecc.) si rimanda all'elaborato R3-V1q parte integrante della variante stessa.

#### **4 – Percorso metodologico sulla procedura di VAS**

##### **4.1 – Rapporto preliminare e conferenza**

A mente dell'art.4 comma 2bis LR. 12/05 cit. la variante, non inerendo il Documento di Piano comporta, come prima accennato, la verifica di assoggettabilità a processo di VAS, tenuto comunque conto del Rapporto Ambientale vigente e del relativo Parere Motivato. Il connesso Rapporto Preliminare è stato pertanto redatto ai sensi del modello metodologico 1U di cui alla D.G.R. 25.07.2012 n°. 3836.

Conseguentemente con avviso 12.11.2018 prot. 25416 l'Autorità Procedente ha convocato la conferenza della cennata verifica per il 17.12.2018 depositandone contestualmente gli atti corredanti.

Per le connesse risultanze si rimanda al verbale appositamente predisposto.

##### **4.2 – Decreto di non assoggettabilità**

Dal suddetto verbale si evincono i seguenti contributi:

- *Ufficio d'Ambito di Como* 26.11.18 prot. 26471
- *Regione Lombardia U.T.R. Insubria* 12.12.18 prot. 27732
- *La natura W ! – ONLUS* 17.12.18 prot. 28041
- *ARPA Lombardia* 17.12.18 prot. 27705
- *Provincia di Como* 17.12.18 prot. 28141

Vi si accenna inoltre a tre istanze di privati cittadini registrate ai numeri 27737, 27863 e PEC 12 dicembre 2018 del protocollo comunale entro i termini stabiliti dal richiamato avviso di convocazione della Conferenza di Verifica.

A tale proposito si riportano le rispettive repliche:

### Ufficio d'Ambito di Como

Si provvede, sulla scorta delle segnalazioni formulate dall'Ufficio, a verificare la delimitazione delle zone di rispetto delle captazioni idropotabili pubbliche con particolare attenzione ai due pozzi siti in Comune di Colverde prossimi al confine con Olgiate Comasco. Si prende altresì atto del parere non ostativo alla variante (non alla fusione dei PGT, poiché trattasi di evidente refuso).

### Regione Lombardia U.T.R. Insubria

Atteso il riconoscimento che la variante non determina maggiore consumo di bosco rispetto alla soglia assegnata al Comune di Olgiate Comasco ai sensi del P.I.F. approvato con DCP di Como 15.03.2016 n. 8, si conviene sulla necessità di soprassedere alle modifiche proposte alla disciplina dell'ambito AS3 (art. 18.6 N.T.A.), stante la contemporanea procedura autonoma di V.A.S. in itinere entro il S.U.A.P. riferito al medesimo ambito, salva la precisazione relativa all'Ente territoriale preposto ad approvare il progetto delle opere di recupero ambientale (non più la Provincia ma il Comune).

### La Natura W! ONLUS

Rispetto alla posizione espressa sull'ambito AS3 con le relative criticità, quanto sopra enunciato in ordine allo stralcio delle previsioni normative introdotte dalla variante, ne determina il completo superamento, riaffermando di conseguenza la non assoggettabilità a VAS.

### ARPA Lombardia

Ad una puntuale ed articolata analisi dei contenuti della variante nel rispetto delle competenze proprie dell'agenzia, corrispondono valutazioni tecniche incentrate sul richiamo alle normative vigenti in tema di protezione ambientale e controllo delle relative pressioni, suggerendone l'utilizzo nell'evoluzione attuativa del PGT per adottare ed implementare il piano di monitoraggio (analisi degli effetti indotti e introduzione di adeguati correttivi in caso di risultanze critiche) tramite la scelta di idonei indicatori finalizzati al contenimento dell'inquinamento ambientale ed all'ottimizzazione delle risorse naturali ed energetiche.

Relativamente all'ambito AS3 si richiamano le decisioni assunte in esito ai contenuti delle posizioni emerse in sede di Conferenza di VAS.

Si ribadisce invece che la variante non interessa il Documento di Piano (sezione programmatica del PGT, priva di previsioni recanti effetti diretti sul regime giuridico dei suoli) poiché la riconduzione dei lotti ( identificati con le lettere F, Q,Z e Z') a rete ecologica, peraltro ad essa contigui senza soluzioni di continuità (pertanto conformi alla disciplina dettata dall'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P.),deriva dalla conclamata volontà dei proprietari di rinunciare ad ogni opzione edificatoria, anche agli effetti vincolanti sul cennato regime dei suoli, e non già da una nuova visione strategica concepita dall'Amministrazione Comunale.

### Provincia di Como

1 – Sul tema dell'ambito AS3 si rimanda a quanto convenuto con le risposte alle precedenti posizioni, confermando la decisione di stralciare dalla variante le modifiche introdotte nell'art. 18.6 NTA, e ripristinare l'edizione vigente, ivi precisando che l'approvazione del progetto di recupero ambientale è competenza del Consiglio Comunale.

2 – La riconduzione alla Rete Ecologica delle aree identificate dalle lettere F, Q, Z e Z', come sopra anticipato, dipende, oltre che dalle cennate ragioni di merito, dalla loro confinanza senza soluzioni di continuità morfologica e funzionale, di parte delle quali l'incipiente stato di degrado costituisce a maggior ragione condizione utile a promuoverne interventi conformi alle finalità sottese all'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P..

In ogni caso queste motivazioni, fattualmente accertate, saranno oggetto di ulteriori specificazioni nel rapporto preliminare di VAS, corredante la documentazione preposta all'adozione/approvazione consiliare della variante.

3 – Ambito AS4 - Occorre premettere che tale compendio rientra nella tipologia degli ambiti a "Normativa speciale" e non di trasformazione (AT) poiché esso deriva dalle previsioni impresse dal PRUG previgente e pertanto parte integrante dell'ambito urbanizzato del PTCP a tutti gli effetti.

Il numero e i contenuti delle osservazioni pervenute hanno indotto a riflettere sul tema, pervenendo alle decisioni riportate nell'elaborato R2.V1.2 OC a valere come determinazioni controdeduttive, cui si rimanda per opportuna conoscenza anche ai fini di una replica dimostrativamente documentata.



4 – Il riallineamento della fascia di rispetto lungo il tratto nord-ovest della s.p. n. 23, dipende dall'esigenza di assicurare una profondità continua e uniforme a siffatto lato stradale caratterizzato da una sequenza sostanzialmente continua di insediamenti residenziali e produttivi (anche agro-colturali) e come tali classificati nel PGT.

5 – Trattasi di comparti, denominati APG, annoverati fra le fattispecie territoriali di interesse pubblico o generale, come disciplinati dall'art. 21.1 NTA, paragrafo "Prescrizioni speciali", comma 6.

In particolare il perimetro tratteggiato giallo, che delimita quattro campiture appartenenti alla Rete Ecologica, limita gli interventi ivi ammessi esclusivamente a funzioni compatibili con la pari Rete ai sensi dell'art. 11 NTA cit. del PTCP, come richiamato dal suddetto comma 6.

In ogni caso, constatato il refuso evidenziato, si provvede ad inserire il riferimento in legenda.

#### Istanze di soggetti privati

Se ne dispone l'approfondimento ai fini dell'assunzione delle relative determinazioni in sede di adozione della variante.

Alla luce di quanto sopra esposto e commentato la Conferenza ha recepito le risultanze del Rapporto Preliminare ivi illustrato e discusso, sancendo la non assoggettabilità della variante alla procedura di VAS, decretata da apposito atto dell'Autorità Competente \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_.

## **5 – Conclusioni**

La variante non ha coinvolto il Documento di Piano, diminuendo peraltro la consistenza del consumo di suolo indicata dal PGT vigente.

Ne deriva che essa possieda i requisiti di conformità con l'impianto pianificatorio sovraordinato, di cui "in primis" il PTCP vigente, poi l'art. 5 LR. 31/14 come modificato dall'art. 1 LR. 16/17, e con gli indirizzi di tutela ivi collegati come riconosciuto dal Rapporto Preliminare VAS, nonché con l'integrazione del PTR approvato con D.C.R. 19.12.2018 n. XI/411 (BURL 13.06.19 n. 11).

Di conseguenza a mente dell'art. 13 commi 5, secondo periodo, e 8 LR 12/05 cit., non sono dovuti né l'acquisizione del Provvedimento di Compatibilità della Provincia né il parere della Regione.