

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[^] VARIANTE
PIANO DELLE REGOLE

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Determinazioni definitive

R2-V1.2 O.C.

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

PREMESSA

A seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito della D.C.C. 28.05.19 n. 14 di adozione della 1^a variante al P.G.T. vigente, alla scadenza del 26.09.19 sono pervenute al protocollo comunale n. **39** osservazioni nei termini di legge.

Viceversa nessun parere è stato trasmesso da parte degli enti territoriali.

A tal proposito, poiché la variante inerisce esclusivamente il Piano delle Regole, la Provincia non ha titolo ad esprimersi in merito alla valutazione di compatibilità, ai sensi dell'art. 13, comma 5, L.R. 12/05 e s.m.i.; analogamente la Regione ai sensi del pari articolo, comma 8.

OSSERVAZIONI

Con riferimento alle cennate osservazioni, l'analisi del relativo apporto e contributo ha condotto alle determinazioni controdeduttive riportate nel prospetto allegato alla presente accompagnatoria.

Tali risultanze sono state debitamente riscontrate nella relazione di variante (elaborato) all'uopo aggiornata.

CONCLUSIONI

Questo elaborato denominato R2-V1.2_OC include la formulazione puntualmente motivata delle suddette determinazioni, mentre la tavola R2-V1.1_OC ne rappresenta l'identificazione territoriale.

L'introduzione delle modifiche conseguenti all'accoglimento parziale o totale di osservazioni comporta l'aggiornamento della documentazione coinvolta dalla variante, tramite la redazione dell'edizione definitiva prima della pubblicazione sul B.U.R.L. ai fini del conseguimento dell'efficacia giuridica, con riscontro comunque immediato riservato alle componenti conformative in questa sede.

Gli elaborati non interessati dai siffatti adempimenti restano invariati e pertanto sono suscettibili di mera ratifica in sede di deliberazione consiliare di approvazione.

Vi rientra anche il Rapporto Preliminare V-A, rispetto al quale infatti le descritte modifiche risultano influenti, mantenendone integralmente confermati contenuti e conclusioni come sancite dal decreto di non assoggettabilità alla procedura di V.A.S.

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
1 ■	21731	Frangi Alberto	In tema di trasferimenti volumetrici, consentire di raggiungere negli ambiti VIS 2 l'indice massimo di 0,3 mc/mq anziché 0,2.	Considerata la limitata diffusione degli ambiti VIS 2, nonché il loro gradiente insediativo, la richiesta può essere evasa in senso favorevole. Accolta
2 ■	21809	Bertolini Luca Amm.re "Condominio dei Fiori"	Rimuovere la classificazione stradale impeditiva alla realizzazione di rampa di accesso per disabili.	Effettuati i dovuti accertamenti si conviene sulla necessità di rettificare l'ambito TUC 1 lungo v. Luraschi. Accolta

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
3 ■	21846	Pepè Franco	Inserire in aree residenziali i mappali di proprietà per consentire le necessarie opere di adeguamento ed ampliamento degli edifici esistenti.	L'art. 19.2 "RNP – Riqualificazione naturale e paesistica" consente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e relativi ampliamenti. La richiesta, a sostanziale parità di opzioni edificatorie, configura consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/14e s.m.i., talchè non può essere evasa in questa variante, limitata al Piano delle Regole. Non accolta
4 ■	22200	RONCAIA s.r.l.	Ambito AS4.1 Ripristinare le proposte di modifica come definite in sede di procedimento di VAS, atteso che il comparto non costituisce ambito di trasformazione, bensì "A normativa speciale" già previsto dal PRUG previgente ricompreso nel territorio urbanizzato del PTCP. Esso pertanto non interessa il Documento di Piano, come acclarato dall'art. 4 comma 2bis LR. 12/05 (la verifica di assoggettabilità a VAS è infatti esclusivamente riferita alle varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi) e ribadito dall'integrazione PTR approvata con	Considerata la sterilizzazione del PA. AS4.1 approvato con DCC 3.05.16 n. 33 compreso il connesso rilevante beneficio pubblico ed erariale di cui allo schema di convenzione ivi parte integrante, la ripermetrazione dell'ambito, ferma restando la componente inclusa nella Rete Ecologica (ambito PAU) era stata definita in sede di deposito degli atti di variante per la Conferenza di Verifica di Assoggettabilità a VAS, come correttamente segnalata l'osservante anche rispetto ai contenuti dell'art. 4 comma 2bis L.R. 12/05. Le motivazioni apportate dal medesimo soggetto a sostegno della insussistenza del coinvolgimento del Documento di Piano nella suddetta perimetrazione sono meritevoli di approfondimento a fronte soprattutto da quanto sul punto adombrato dalla

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
			<p>DCR 19.12.2018 n. XI/411 (tav. 04.C1 – Territorio urbanizzato). Il tutto consentirebbe di sbloccare il PA. Approvato con DGC 3.05.2016 n. 33.</p>	<p>Provincia nel parere VAS 17.12.18 n. 4688. Occorre in primis riconoscere che Nel PGT vigente l'ambito AS4 è ricompreso <u>nel territorio urbanizzato come definito e cartograficamente rappresentato dal PTCP</u>; infatti la opzione edificatoria ivi impressa (ripresa dalle previsioni del PRUG previgente) non ha costituito componente delle aree di espansione a mente dell'art. 38 del cennato PTCP.</p> <p>Sul punto rileva sottolineare che a tale limite ammissibile pari a mq. 119.930, corrispondono mq 17.926 effettivamente stabiliti in sede di approvazione del PGT secondo questa composizione : RFR1 - mq 2.153 - parte insistente in zona CAP del PTCP; ATR4 – mq 10.170 ; ATP 2 - mq 4.248; ATP 3 – mq 1.355.</p> <p>Si evince come il comparto AS4 non sia citato proprio perché <u>non configura un ambito di trasformazione per le ragioni sopra addotte</u>. Il tutto certificato dal provvedimento dirigenziale di compatibilità provinciale 23.01.14 n. 3/2938.</p> <p>In ogni caso ad ulteriore conferma della conformità giuridica ed urbanistica del PGT, merita ricordare alcuni testuali riferimenti alla D.G.R. 1681/2005 “ Modalità per la pianificazione comunale” sulla base dei quali il PGT stesso, previo avallo di Provincia e Regione (art. 13 comma 8 LR 12/05 e s.m.i.), ha individuato in particolare <u>gli ambiti di trasformazione di espansione (competenza del Documento di Piano) e gli ambiti di riqualificazione</u></p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				<p><u>ovvero soggetti a normativa speciale (competenza del Piano delle Regole):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>cap.1</i> pag. 12.....”successivamente (all’<i>approvazione</i> del PGT) si potrà operare modificando singolarmente sia il Piano dei Servizi sia il Piano delle Regole, avendo cura di valutare che tali modifiche non apportino elementi di contraddizione rispetto alle strategie delineate nel Documento di Piano, in caso contrario dovrà essere espletata contemporanea procedura di variante al Documento di Piano”. - <i>Cap. 4</i> il Piano delle Regole, pag. 30 “ Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l’intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso”. - <i>pag. 34</i> “ All’interno degli ambiti del tessuto urbano il Piano delle Regole norma anche tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo”. <p>Infine merita la dovuta sottolineatura la citazione dell’integrazione PTR approvata con DCR 19.12.2018 n. XI/411, efficace dal 13.03.19 (BURL n. 11): dall’esame della documentazione ivi allegata</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				<p>emerge con pacifica oggettività che la modifica di perimetrazione oggetto di richiesta di reintroduzione risulta pienamente conforme al suddetto Piano sovraordinato, per quanto riguarda l'esclusivo coinvolgimento del Piano delle Regole.</p> <p>Infatti la tavola 04.c1 include nel tessuto urbanizzato (retino nero), denominato in legenda "superficie urbanizzata – terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione" secondo la definizione dettata dall'art. 2 comma 1 lett. b) LR. 31/14 e s.m.i., l'ambito AS4 al netto delle componenti PAU, decretando l'inequivocabile non interessamento al Documento di Piano.</p> <p>Ne deriva altresì che non sussiste ogni indirizzo giuridico suscettibile di applicare al caso in specie l'art. 8 comma 2 lett. e) LR. 12/05 e s.m.i. concernente esclusivamente il Documento di Piano, componente del PGT peraltro espressamente non contemplata dalle linee di indirizzo per la formazione della variante di cui alla DGC 14.03.17 n. 36 ed alla successiva DGC 26.02.18 n. 38.</p> <p>Accolta</p>
5	22207	Brenna Vittorio a.d.	Integrare l'art. 5 NTA per consentire non solo all'interno di un'unica proprietà la distanza minima di mt. 6,00 fra pareti non finestrate.	Le argomentazioni poste dall'osservante sono fondate, anche alla luce della disciplina impressa dalla L. 14.06.19 n. 55 "sblocca cantieri" laddove interpreta l'art. 9 primo comma punti 2 e 3 del DM

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
■		COSMINT s.p.a.		1444/68 attribuendo alle sole zone di cui al punto 3 (ossia le zone C) i limiti inderogabili fra fabbricati ivi previsti. Accolta
6 ■	22356	D'Ambra Evelina	Ambito AS4 – Spostare il previsto tracciato stradale dall'interferenza con il terreno di proprietà.	La collocazione della strada di previsione, di natura qualitativa, ossia priva di definizioni geometriche stante la fase pianificatoria generale e non esecutiva, costituisce delimitazione della Rete Ecologica sovraordinata immodificabile. In ogni caso l'interferenza lamentata risulta di modesta entità come cartograficamente acclarato. Non accolta
7 ■ ■	22487	Clerici Paolo Novati Francesca	Ambito AS4 – Stralciare il mappale di proprietà da tale ambito	Tenuto conto dell'istanza presentata a seguito dell'emanazione del pubblico avviso di avvio del procedimento di formazione della presente variante, nonché degli atti depositati ed esaminati in sede di Conferenza di VAS il 17.12.2018, la proposta si configura come sostanziale riesame di quanto ivi contemplato. Ne deriva, al fine comunque di non indurre

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				<p>incrementi edificatori rispetto alle attribuzioni pro quota stabilite dall'ambito AS4 vigente come rimodulato dalla presente variante, la collocazione in ambito TUV con densità ridotta subordinando il conseguimento dei titoli abilitativi alla sottoscrizione di debita convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 14 NTA.</p> <p>Parzialmente accolta</p>
<p>8</p> <p>■</p> <p>■</p>	22488	Novati Fabrizio Arcellaschi Paola	Ambito AS4 – Stralciare il mappale di proprietà da tale ambito	<p>Si applica per analogia la medesima controdeduzione n. 7.</p> <p>Parzialmente accolta</p>
<p>9</p> <p>■</p>	22614	Valli Roberto	<p>Ambito AS3 ex cava Baragiola – Modificare l'art. 18.6 NTA di specifico riferimento secondo il seguente testo:</p> <p>“La previsione edificatoria</p>	<p>Riconosciuto che il Piano Cave vigente non ha più inclusa l'area in commento, derivandone la competenza comunale nell'autorizzare le opere di recupero ambientale e non più provinciale, atteso che la citata pratica SUAP in istruttoria ex art. 97 L.R. 12/05 e s.m.i. non confligge con la modifica</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
			<p>residenziale riconosciuta in mc 5.000 (con la relativa pertinenza fondiaria), è subordinata alla conclusione delle opere di recupero ambientale autorizzate dal Comune di Olgiate Comasco in attuazione della convenzione del 31.3.2016 rep. n. 61451 Notaio dr. Zaffaroni, sulla base delle quali una superficie di circa mq 74.000, restituita a verde ecologico ambientale, conforme all'art. 11 NTA del P.T.C.P., dovrà connotarsi come interesse pubblico, tramite l'approvazione di Piano Attuativo a mente del precedente art. 14".</p> <p>Infatti tale area è stata stralciata dal Piano Cave provinciale vigente e l'approvazione del progetto di recupero ambientale è di competenza comunale.</p> <p>Inoltre la pendenza della pratica SUAP 06/03/000419/2016 non osta all'introduzione della modifica.</p>	<p>proposta all'art. 18.6 NTA, essa può essere introdotta.</p> <p>Accolta.</p>
10 ■	22625	Larghi Alessandro Rovelli Rosaria	Azienda agricola CASTELFLORA – Integrare l'art. 20.1 NTA, paragrafo prescrizioni speciali con il seguente comma:	Effettuati i dovuti approfondimenti sul Titolo III L.R. 12/05 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 62 "Interventi regolati dal Piano di Governo" emerge la non ostantività degli interventi di recupero

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
■			<p>“E’ consentita per le attività agricole insediate sul territorio e da insediarsi, la possibilità della ristrutturazione senza ampliamento degli edifici esistenti al fine di insediarvi spazi dedicati all’esercizio di attività commerciali legate ad attività di tempo libero ed alla fruizione di spazi aperti, a fronte dell’individuazione e reperimento di idonei spazi a parcheggio”.</p>	<p>degli edifici esistenti (compresa la ristrutturazione recante perciossesso la modifica di destinazione d’uso) ancorchè funzionali all’attività agro-culturale. Pertanto, nel caso in specie la proposta di integrazione dell’art. 20.1 NTA par. “Prescrizioni speciali” può essere favorevolmente evasa precisando che siffatta modifica di destinazione d’uso debba considerarsi soggetta a titolo abilitativo oneroso convenzionato e non determini la possibilità di nuova accessibilità rispetto al sistema in essere.</p> <p>Parzialmente accolta.</p>
11 ■	22631	Pellitteri Rosanna	<p>Rivedere l’art. 9bis NTA al fine di adeguare la superficie max di mq. 12,00 per i manufatti accessori alla dimensione di un posto auto.</p>	<p>L’art. osservato riguarda le costruzioni accessorie e non anche le autorimesse che sono disciplinate dall’art. 3 NTA.</p> <p>Non accolta</p>
12 ■ ■	22633	Ariu Gherardine	<p>Suddividere l’ambito RFR.6 in due sub comparti autonomi per favorirne l’attuazione</p>	<p>La proposta dell’osservante è superata dalle opzioni impresse dall’art. 14 NTA come modificato dalla variante.</p> <p>Nel caso in specie è possibile procedere tramite P.d.C. convenzionato.</p> <p>Parzialmente accolta</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
13 ■	22655	Strambini Maurizio Gian Vittorio	Considerata la cessazione dell'attività produttiva, riclassificare l'area di proprietà da TPC a TUC 2.	Le caratteristiche insediative del compendio interessato autorizzano ad evadere favorevolmente la richiesta di imprimere la classificazione TUC 2. Accolta
14 ■ ■	22737	Guffanti Ambrogio ed altri	Ambito RFR 3 – considerata la consistenza degli obblighi urbanizzativi connessi all'attuazione dell'ambito, adeguare i parametri edificatori secondo la proposta: “SLP a carattere terziario pubblica mq. 250 (da individuarsi all'interno del comparto residenziale) SLP a carattere terziario privata mq. 1.000 Volumetria residenziale mc. 10.000 Volumetria residenziale da comparto RFR3 mc. 3.294 (con oneri di urbanizzazione già compensati nel comparto PAVR viale Boselli)”.	Ribadita la possibilità del trasferimento nell'ambito della volumetria di mc 3294 come stabilito, conformemente al PGT, dalla convenzione sottoscritta il 7.12.2018 n. 2336/1897, considerata la reale necessità di terziario pubblico per il compendio coinvolto, nonché la consistenza degli obblighi urbanizzativi, la rimodulazione dei parametri edificatori è sostenibile secondo i seguenti limiti di incremento: - componente residenziale mc. 700 (totale mc. 8.000) - componente terziaria privata mq. 1.000 SLP (totale 1.500 SLP) La componente terziaria di natura pubblica, pari a mq. 250 SLP può collocarsi a sud, a ridosso di Via Marconi in un manufatto autonomo comprese le dotazioni a parcheggio. Parzialmente accolta
			Ambito RFR 5 – Integrare la prescrizione particolare attribuita nell'art. 18.3 con la specificazione dei mappali appartenenti alla parte	La proposta è condivisibile.

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
15 ■	22738	Lamperti Adriano M. Antonia Celestino	est del comparto.	Accolta
16 ■	22739	Bernasconi Giuseppe	Abolire la previsione di nuova strada interessante i mappali di proprietà.	La previsione di raccordo viabilistico rappresenta un'opzione infrastrutturale di notevole importanza strategica per il compendio di appartenenza, meritevole di candidarsi per interventi urgenti di riqualificazione e rigenerazione urbana. Il tutto confermato dal P.U.T. in fase di apprestamento. Non accolta
17 ■	22740	Fumagalli Antonella I.r. DA.AG s.r.l.	Assegnare il terreno di proprietà con destinazione VIS2 all'ambito TUC 2 o TUV essendo incluso in un compendio urbanizzato.	L'area costituisce parte integrante del compendio omogeneo recante le caratteristiche proprie dell'ambito VIS 2, cui peraltro è assegnato un indice edificatorio pari a 0,1 mc/mq, completamente applicabile poiché l'area stessa risulta priva di edifici esistenti. Non accolta
			Inserire almeno le parti	Si applica per analogia la controdeduzione n. 3.

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
18 ■	22741	Ferrario Valentino Galimberti E. Maria	pertinenziali del fabbricato esistente in ambito residenziale per consentire i necessari interventi di adeguamento/ampliamento.	Non accolta
19 ■ ■	22743	Ferrario Elena Danilo	Ricondurre alla classificazione TUC2, già assegnata alla parte sud-est del terreno di proprietà, anche la parte inclusa nell'ambito AS4.2.	Considerate le indicazioni assunte nelle controdeduzioni n. 7 e 8, la proposta è ammissibile, subordinando tuttavia il conseguimento dei titoli abilitativi alla sottoscrizione di debita convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 14 NTA. Parzialmente accolta
20 ■	22744	Pellegrino Antonio Marcella	Inserire i mappali di proprietà, ora in ambito PAU, in zona destinata a parcheggio.	Dal paragrafo "destinazioni" dell'art. 19.1 NTA che disciplina gli ambiti PAU si evince l'ammissibilità di soddisfacimento delle esigenze di parcheggio non comportanti alterazioni morfologiche dei siti ovvero materiali di calpestio contrastanti con i disposti dell'art.11 NTA del PTCP. Non accolta
21 ■	22745	Bulgheroni E. Maria	Ridurre la fascia di rispetto della roggia Antiga da mt. 10,00 a mt. 4,00.	Il provvedimento richiesto concerne la componente geologica, trattata da specifica disciplina, non competente alla presente variante.





n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				Non accolta
22 ■	22746	Mastrosimone Saverio	Art. 3 e art. 5 NTA – estendere le tipologie di autorimessa e di manufatto accessorio.	La scelta di distinguere i termini “autorimessa” e “manufatto accessorio” dipende dalla opportunità di fornire definizioni funzionalmente onnicomprensive per evitare interpretazioni discrezionali. Non accolta
23 ■	22806	LA NATURA W! ONLUS	Ambito AS3: conformare il PGT alla richiesta degli enti sovraordinati e stralciare la previsione edificatoria residenziale di mt. 5000, anche per i vincoli impressi; documentare inoltre la variazione del corso del torrente Lura. Includere nelle NTA prescrizioni specifiche a tutela del PLIS ed apportare all’art. 33 attestazioni sullo stato di attuazione. Citare gli estremi degli atti di approvazione del progetto della var. s.s. 342 come inserito in cartografia, nonché la classificazione tipologica; motivare la non uniformità delle fasce di rispetto e l’interferenza	<u>Ambito AS3:</u> le prescrizioni sovraordinate sono state rispettate in sede di PGT; infatti le previsioni edificatorie suscettibili di attuazione a completamento del recupero ambientale sono state stralciate dal Documento di Piano. Si puntualizza inoltre che la presenza in sito di porzioni inserite in classe quarta di fattibilità geologica non configurano vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923) e che il D.Lgs. 42/2004 riguarda esclusivamente il vincolo paesaggistico. Il tracciato del torrente Lura risulta ripreso fedelmente dal DBT e come tale riconosciuto dalla Regione in sede di pubblicazione sul BURL dell’avviso di deposito della delibera di approvazione del PGT. <u>PLIS:</u> l’art. 33 NTA non è oggetto di variante e garantisce la più ampia tutela dei beni ricompresi nella

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
			<p>con quelle previste dall'Autostrada Varese-Como-Lecco anche rispetto agli edifici esistenti; integrare la legenda definendo i simboli "riga verde" e "colore blu" riportati a lato del tracciato: in ogni caso ripristinare quello inserito nel PGT.</p> <p>Confermare o meno la previsione del Piano dei Servizi – ambito ATP2: rispettare le imposizioni provinciali in ordine allo stralcio ella parte posta ad ovest del filare arboreo.</p>	<p>perimetrazione del Parco, al cui Ente Gestore occorre rinviare ogni richiesta di informazione circa la formazione del "programma pluriennale degli interventi", tenuto conto dello scenario aperto dal Comune di Colverde che con DCC 20.12.18 n. 37 ne ha determinato il recesso per estendervi il Parco Regionale Spina Verde.</p> <p><u>Var. s.s. 342:</u></p> <p>il tracciato inserito nella variante, secondo la restituzione di rango urbanistico ha fedelmente recepito l'edizione progettuale definitiva approvata da ANAS s.p.a. con provvedimento RCP 31.10.2017 CdG 0549603 che ha disposto la contestuale dichiarazione di pubblica utilità (art. 17 comma 2 D.Lgs. 302/2002) di cui alla comunicazione ai proprietari 21.01.19 prot. CdG 44538 P.</p> <p>Soltanto al progetto esecutivo sono riconducibili le caratteristiche geometriche ed i dettagli costruttivi del manufatto; parimenti la classificazione tipologica e la profondità delle fasce di rispetto sono definite dal Codice della Strada e dai regolamenti esecutivi rapportati alle destinazioni urbanistiche impresse dal PGT al compendio territoriale coinvolto, a seconda dell'appartenenza o meno al centro abitato.</p> <p>Nella fattispecie il PGT vi ha altresì sovrapposto il sedime in salvaguardia dell'autostrada Varese-Como-Lecco ai fini della compatibilizzazione fra i due tracciati (e relative fasce di rispetto), secondo le modalità concordate con Regione Lombardia (si veda a proposito il parere formulato ai sensi dell'art. 13 comma 8 LR. 12/05 e s.m.i.).</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				<p>Le restituzioni grafiche in colore blu sono parte integrante del richiamato progetto comprensivo delle opere accessorie mentre la linea puntinata verde rivela debita corrispondenza in legenda con la dicitura “percorso ciclo-pedonale detto – <i>anel di matt</i> – di interesse intercomunale”.</p> <p><u>Ambito ATP2:</u> anche in questo caso il PGT non ha disatteso la prescrizione sovraordinata della Provincia, che l’organismo osservante non ha citato nella sua completezza, a prescindere dalla tardività della segnalazione (quasi sei anni), come si evince dall’elaborato R2.OC e dai rimandi riscontrabili nell’art. 18.2 NTA e relativa scheda, tenuto conto della concomitante sovrapposizione con la giacitura della cennata autostrada. Comunque, a riprova della corretta D.C.C. 20.02.14 n. 16 di approvazione del PGT, regolarmente pubblicata sul BURL 18.06.14 n. 25 ai fini del conseguimento dell’efficacia giuridica, non risultano alla data odierna mai pervenute impugnazioni da parte di Provincia e Regione, ma neppure entro i termini di Legge.</p> <p><u>Piano dei Servizi:</u> l’eventualità contemplata dal procedimento di avvio della formazione della variante di interessare il Piano dei Servizi non è stata esercitata insussistendo la necessità di apporvi modifiche se non come mere ricadute tecniche strutturalmente ininfluenti.</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				Non accolta
24 ■	22807	NOI CON VOI Per OLGiate	<p>Apportare modifiche agli artt. 3-5-9-9bis-10-14-16.2-17.5 NTA.</p> <p>Verificare la trasformazione di alcuni terreni in zone di interesse pubblico.</p> <p>Rivedere l'edificabilità dei terreni vicino al cimitero ed il loro effettivo utilizzo.</p> <p>A fronte della nuova zona creatasi a Somaino, v. Roma, v. Liancourt, soggetta a PL e non in PGT, superare le criticità viabilistiche.</p> <p>Effettuare il censimento di abitazioni vetuste e cascine degne di salvaguardia per aiutare il loro recupero.</p>	<p>Art. 3 Il limite massimo del 20%, riferito alla SLP e non al volume, riguarda la scomputabilità consentita a logge, portici ecc. Al fine di evitare manufatti eccessivi il riferimento non può che essere al piano corrispondente.</p> <p>Art.5 La normativa sulle distanze è derogabile rispetto alle disposizioni dettate dall'art. 9 DM. 1444/68 per le tipologie indicate, fermo restando il rispetto del Codice Civile.</p> <p>Art. 9 Il muro di sostegno, come definito in norma, è cosa diversa dal muro di contenimento; l'arretramento di mt. 1,50 non decorre dal confine ma dalla testata del manufatto sottostante quando le scarpate/versanti esistenti richiedono una protezione di maggior altezza.</p> <p>Art. 9bis Le costruzioni accessorie non ricomprendono le autorimesse che sono disciplinate dall'art. 3 ovvero da prescrizioni speciali pertinenti agli ambiti omogenei.</p> <p>Art. 10 Rispetto agli studi professionali ed uffici si rimanda alla controdeduzione n. 38.</p> <p>Art. 14 La procedura indicata per il conseguimento dei titoli abilitativi convenzionati è stata introdotta dal PGT</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				<p>vigente ed è applicata a tipologie di intervento normativamente e cartograficamente evidenziate al fine di garantire benefici pubblici equipollenti ai corrispondenti benefici privati.</p> <p>Art. 16.2 La decorrenza e la durata delle convenzioni urbanistiche è stabilita dall'art. 46 LR. 12/05 e s.m.i..</p> <p>Art. 17.5</p> <p>L'altezza massima per le strutture di stoccaggio automatizzato è stata fissata in mt. 15.00.</p> <p>Per il resto si rimanda alle controdeduzioni n. 28 e n. 38.</p> <p>Non risulta che la variante abbia impresso vincoli di uso pubblico ad ulteriori terreni.</p> <p>Nella zona di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 21.2 NTA, nonché la computabilità volumetrica conforme al PGT con il relativo valore commerciabile di cui in particolare alle opzioni previste dall'art. 3 ultimi due commi.</p> <p>La variante non ha introdotto nessuna nuova zona a Somaino: ha soltanto recepito la rotatoria realizzata di raccordo fra v. Liancourt e v. Roma, infrastruttura che ha contribuito a disciplinare i flussi di traffico inibendo le svolte a sinistra.</p> <p>Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale, secondo le canoniche tipologie indicate dall'art. 27 LR. 12/05 cit., debitamente recepite nel PGT, sono ivi descritte in dettaglio unitamente alle modalità operative, proprio per scongiurarne il progressivo abbandono/fatiscenza.</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
25  	22835	Giampietri Giulio a.u. EGAL s.r.l.	Ambito RFR3. Stralciare il mapp. 10464, assimilandolo al contiguo ambito RFP1, anche come destinazione commerciale sino a mq. 1.500 s.c.; introdurre la possibilità del trasferimento di superficie coperta; inserire nell'art. 18.3 NTA l'ammissibilità di medie strutture di vendita; trasferire nel subambito posto a sud la superficie destinata a terziario pubblico; sottoporre l'edificazione a titolo abilitativo convenzionato.	Non accolta La presente determinazione non può che coerentemente correlarsi alla posizione espressa rispetto ai contenuti dell'osservazione n. 14, sottoscritta anche dal medesimo soggetto, poiché il "CUI a" di appartenenza deve essere ribadito nei suoi connotati strategici, proprio in ragione delle opere (rotatoria) e degli atti pianificatori ivi riconducibili già realizzati o comunque in fase di cantierizzazione. Ne consegue che l'acclarato ridimensionamento (a mq. 250 SLP) e la ricollocazione a sud (a ridosso di Via Marconi) della struttura terziaria di interesse pubblico possa confermare una pari componente privata non eccedente mq. 1.500 SLP da espletarsi nel lotto nord come peraltro contemplata dal PGT vigente, unitamente all'opzione del trasferimento di capacità edificatoria senza limitazioni qualora decollo e atterraggio siano originati all'interno del cennato "C.U.I. a". Parzialmente accolta
26  	22836	Giampietri Giulio a.u. EGAL s.r.l.	Ambito RFP 1 – Modificare l'art. 18.4, nonché quanto collegato nella scheda d'ambito, coerentemente con la convenzione (stipulata con atto 13.05.19 rep. 24890, racc. 17325) connessa al PA approvato con D.G.C. 15.04.19 n. 53.	Considerata la sopraggiunta vigenza del PA in commento, si provvede a riclassificare l'ambito come PAVP di cui alla disciplina dettata dall'art. 17.4 NTA.

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
27 ■	22837	Mangino Franco e altri	<p>Ambito AS1 – Modificare l’art. 18.6 per quanto di competenza introducendo l’ammissibilità della destinazione “ludico/sportiva/ricreativa/ricettiva e di somministrazione” per poter utilizzare il laghetto esistente ed allestire entro una superficie boscata di nuovo impianto una pista MTB ecc.</p>	<p>Parzialmente accolta</p> <p>La normativa speciale impressa al compendio non può essere modificata stante la necessità di non introdurre componenti comportanti aumento di consumo di suolo secondo le definizioni stabilite dall’art. 2 LR. 31/14 e s.m.i.. Tuttavia laddove gli obiettivi sottesi all’osservazione rientrano nelle tipologie di intervento non negate dalle NTA del PGT, in particolare l’art. 2’.1 “AAC – ambiti agrocolturali strategici” e dall’art. 11 comma 8 NTA del PTCP, sono perseguibili secondo le modalità procedurali dettate dall’art. 18.6 pari NTA comunali.</p> <p>Non accolta</p>
28 ■	22838	Barattieri Riccardo	<p>Rimuovere la possibilità di edificare “strutture per lo stoccaggio” ovvero, se strettamente necessario, introdurre il parametro dell’altezza entro i limiti di zona, estendendo tale opportunità anche agli ambiti PAVP. Assoggettare a valutazione di compatibilità viabilistica gli impianti previsti nel tessuto periurbano, in ogni caso applicando le procedure di SUAP stabilite dal</p>	<p>Premesso che le determinazioni controdeduttive non possono introdurre, nel caso di accoglimento totale o parziale delle osservazioni, modifiche lesive dei diritti di terzi derivanti dall’adozione consigliare di un atto urbanistico, si precisa che negli artt. 17.5 e 18.4 è esplicitato il limite di altezza pari a mt. 15.00 per le strutture in commento. Lo studio dell’impatto viabilistico è dovuto per le medie strutture commerciali eccedenti mq. 800,00 di superficie di vendita, mentre il ricorso alla procedura SUAP a mente dell’art. 8 DPR 160/2010 e dell’art. 97 LR. 12/05 rappresenta un’opzione praticabile in caso</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
			D.P.R. 160/2010.	di contestuale variante urbanistica, anche laddove fossero interessati i comparti PAVP. Non accolta
29 ■	22839	Bordoli Roberta	Estendere l'ambito TUV anche alla parte di proprietà classificata RNP.	La richiesta non può essere evasa poiché comporterebbe aumento di consumo di suolo, opzione non contemplata dalla presente variante limitata al Piano delle regole. Non accolta
30 ■	22841	Capitano Guglielmo	Inserire il terreno di proprietà in ambito TUC2 rispetto alla classificazione vigente APG.	L'area in commento appartiene ad un comparto consolidato e vigente di edilizia residenziale pubblica in termini di componente insediativa e dotazioni pubbliche come definite nel corrispondente atto convenzionale giuridicamente efficace. Non accolta
31 ■ ■	22843	Ferrario Antonietta e altri	Ambito AS4 – Stralciare il mappale di proprietà da tale ambito	Si applica per analogia la medesima controdeduzione n. 7.

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				Parzialmente accolta
32 ■	22899	Borsi Saverio	Ambito RFR 11 “CUI b” Stralciare dal perimetro l’edificio contermina a v. Verga per consentirne la demolizione e ricostruzione su diverso sedime.	Attesa l’importanza strategica del “CUI b” secondo la disciplina impressa dall’art. 14bis NTA, considerata la monopatrimonialità dell’ambito RFR 11, è possibile assoggettare gli interventi a titolo abilitativo convenzionato ai sensi dell’art. 14 pari norme. Resta in ogni caso inteso il rispetto, per quanto di competenza, delle prescrizioni stabilite dall’art. 18.3 e dalla scheda identificativa. Non accolta
33 ■ ■	22900	Borsi Margherita e altri	Ambito AS4 – Stralciare i terreni di proprietà dall’ambito ed inserirli in zona residenziale, in quanto non c’è interesse a partecipare al PA.	Per analogia con l’ultimo periodo delle controdeduzioni n. 7 e n. 8 se ne applicano la ricollocazione urbanistica e le disposizioni prescrittive. Parzialmente accolta

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
34 ■	22901	Di Cesari Franco a. ITALCASA s.r.l.	Ambito AS4.3 Concentrare l'edificabilità terziaria in un unico edificio rispetto a quella residenziale secondo l'unità indicazione distributiva, da cui si evince l'ipotesi di deviare il corso della Roggia Antiga. Il tutto modificando se del caso la normativa specifica.	Fermo restando l'esito delle altre controdeduzioni concernenti l'ambito AS4, con il relativo riassetto in diminuzione della componente residenziale, l'attuale scenario legislativo esplicitato dal PTR integrato e vigente dal 13.03.2019 non consente alla presente variante al Piano delle regole del PGT di alterare la parte PAU dell'ambito stesso, esterna al tessuto urbanizzato/urbanizzabile. Inoltre l'ipotesi di spostamento del corso d'acqua introdurrebbe adempimenti di natura idrogeologica ed ambientale parimenti incompetente alla richiamata natura limitata della variante. Non accolta
35 ■ ■	22902	Pini Anna Mombello sas Turcato snc	Ambito RFR 15b Stralciare dall'ambito il mappale 1804 per classificarlo come agricolo. Ridurre gli standard secondo i minimi di Legge considerata l'incombenza della fascia di rispetto cimiteriale.	L'ambito RFR 15b, unitamente al contiguo 15a è ricompreso nel compendio "CUI c" come disciplinato dall'art. 14bis NTA, le cui ragioni ed obiettivi strategico urbanistici sono stati pacificamente confermati dalla variante. Tuttavia, considerate le oggettive problematiche emerse ai fini dell'attivazione degli interventi anche dovute alla sovrapposizione fra la fascia di rispetto cimiteriale e il comparto APG, nonché l'utilizzo in essere dei suoli con particolare evidenza per l'area adibita a coltura orticola, si conviene sull'opportunità di: 1- stralciare tale immobile dall'ambito RFR 15b, classificandolo TUV, come l'adiacente comparto sito a nord, ma privo di possibilità e computabilità

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				<p>edificatoria (-mc 635- 5 abitanti teorici); 2- spostare l'accesso all'ambito lungo il lato ovest del mappale 1370; 3- imprimere alla zona APG la simbologia "galleggiante" ai sensi delle disposizioni dettate dall'art. 11 NTA integrato dalla variante per consentirne l'eventuale rimodulazione in sede attuativa, come del resto consolidato per ogni altro RF, AT e AS;</p> <p>Parzialmente accolta</p>
36 ■	22903	Borsi Saverio	Ambito AS4 – Inserire nel subcomparto 3 anche i mappali di proprietà viceversa inclusi nel subcomparto 2.	<p>La richiesta è del tutto legittima.</p> <p>Accolta</p>
37 ■ ■	22905	Bertolazzi Giovanni A.Maria	Ambito AS4 – Stralciare i terreni di proprietà dall'ambito ed inserirli in zona residenziale, in quanto non interessati a partecipare al PA.	<p>Si applica la controdeduzione n. 33</p> <p>Parzialmente accolta</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
38 ■ ■	22939	Cellini Cristiano Pres. COMM:EDILIZIA	<p>Introdurre alcune specificazioni integrative alle NTA per poterne semplificare e agevolare l'interpretazione:</p> <p>Art.3 Componenti escluse dal computo volumetrico. Trasferimento volumetrico</p> <p>Art. 4 : altezza degli edifici Art.5 : distanze Art. 9bis : costruzioni accessorie Art. 10 : spazi di sosta e parcheggio Art. 16.4 : ambito VIS2 Art. 17.1 : ambito TUC Art. 17.2 : ambito TUV Art. 17.5 : ambito TPC</p> <p>Art. 18.2 : ambito ATP Art. 20.1 : ambito AAC</p>	<p>Art. 3 Per evitare la realizzazione porticati scomputabili e simili di eccessiva superficie, il limite dimensionale del 20% è confermato rispetto al piano corrispondente mentre si conviene sulla proposta di computare soltanto le parti eccedenti il 20% stesso. Anche il riferimento testuale ai vani scala viene ribadito. Rispetto alla disciplina dei trasferimenti volumetrici viene condivisa l'opportunità di eliminare ogni riferimento agli indici edificatori di decollo e atterraggio; la maggiorazione nelle zone produttive è limitata al 10% SC solo in atterraggio negli ambiti TPC.</p> <p>Art. 4 Si conviene sull'introduzione del limite del 40% per le coperture inclinate, nonché dell'intradosso come recapito per quelle piane con veletta max mt. 1,00. Il resto viene confermato.</p> <p>Art. 5 v. L. 55/2019</p> <p>Art. 9bis Considerata la disciplina delle autorimesse impressa dall'art. 3, l'articolo rubricato rimane sostanzialmente invariato.</p>

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
				<p>Art. 10 Si spostano uffici e studi professionali dalla lettera b) alla lettera a) in tema di spazi destinati a parcheggio pertinenziale.</p> <p>Art. 16.4 Rimane immutato.</p> <p>Art. 17.1 e art. 17.2 Restano immutati.</p> <p>Art. 17.5 e art. 18.2 La distanza minima dai confini per strutture destinate a stoccaggio automatizzato ecc. è pari a metà della loro altezza.</p> <p>Art. 20.1 Rimane confermato</p> <p>Parzialmente accolta</p>
39 ■	22942	ISTITUTO SOSTENTAMEN TO CLERO	Ambito RFR 15a Assoggettare a procedura autonoma, se del caso anche PdC convenzionato, l'iniziativa edificatoria stabilita dall'ambito di competenza, riducendo l'area standard entro i limiti stabiliti dalle	Coerentemente con le determinazioni assunte per l'osservazione n. 35, si concorda sulla opportunità di spostare il raccordo fra Via De Amicis e Via San Giovanni Bosco lungo il lato ovest del mappale n. 1369 e di imprimere anche all'ambito RFR 15a, la tipologia "galleggiante", per la zona APG, con le analoghe possibilità di rimodulazione.

n°	Protocollo	Estensore	Sintesi contenuto	Controdeduzione
			<p>NTA del PGT. Rivedere la collocazione della strada di previsione finalizzata a collegare v. De Amicis con v. S.Giovanni Bosco, rivedendo l'opportunità di tale sbocco carrabile.</p>	<p>Stante infine la monopatrimonialità del subambito “a” l'opzione del PdC convenzionato è praticabile ai sensi dell'art. 14 NTA come modificato dalla variante.</p> <p>Accolta</p>