



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## Comune di Porlezza



Provincia di Como



- OSSERV./PARERI -

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNI



Progettista:

Commissario ad Acta:

Segretario:

ARCHITETTI  
Enzo Bonazzola  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)  
P.zza Bertacchi, 6  
Tel. 0343.32835  
Fax 0343.35257  
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)  
Viale Stampa, 4  
Tel. 0344.85769  
Fax 0344.89240  
E-mail: infogr@studioquattro.it  
P.IVA 00145020145

Approvato dal Commissario ad Acta con decreto

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PIANO ADOTTATO

commessa:

437/GR

allegato:

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev:
COPERTINE	Giugno '15	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI/PARERI	LC	LC	LC	0

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

## 1 - Controdeduzione alle osservazioni

I criteri e le motivazioni di accoglimento assunti, in linea di principio, in sede di valutazione delle singole osservazioni e di redazione delle seguenti controdeduzioni sono stati quelli che:

- Consentono un perfezionamento dei contenuti della delibera di adozione in quanto correggono degli errori materiali e/o producono rettifiche agli atti del PGT;
- Esplicano la volontà espressa dal Consiglio Comunale e perseguono il raggiungimento di un interesse pubblico.

---

### **OSSERVAZIONI n° 1: - Porlezza**

**Presentata da:** **VISCHI Massimo**  
Prot. n° 1831 generale - n° 1 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il proprio fabbricato di pertinenza, erroneamente unito al fabbricato adiacente di proprietà di terzi, venga assegnato alla propria abitazione attribuendogli così la stessa modalità di intervento nel piano delle regole.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

#### **Motivazione:**

La richiesta non è accoglibile sulla base delle seguenti motivazioni:

- l'art. 44.6.6 delle disposizioni normative del PGT concede all'avente titolo all'intervento di chiedere, in sede di richiesta di Permesso di Costruire corredato da una dettagliata relazione, l'applicazione di una categoria di intervento diversa rispetto a quella attribuita nella tavola 2Ca del Piano delle Regole, nel caso non la ritenga rispondente allo stato di fatto;
- è facoltà esclusiva della Commissione del Paesaggio decidere in merito all'accoglimento della suddetta richiesta.

---

### **OSSERVAZIONI n° 2: - Cima**

**Presentata da:** **BELLAZZI Giovanni**  
Prot. n° 1832 generale - n° 2 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i propri terreni ora in AG3\_Agricola di valore ambientale e paesistico siano inseriti in zona edificabile.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

#### **Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni

normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;

- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONI n° 3: - La Fabbrica**

**Presentata da:** **PIZIO Eliseo e ANTONUCCI Maria**  
Prot. n° 1922 generale - n° 3 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che l'area di proprietà, definita marciapiede attualmente a fondo sterrato, venga ricompresa nell'ambito T1\_Tessuto urbano consolidato con la restante proprietà; inoltre chiedono che venga chiarito il punto 74.1 delle Disposizioni Normative relativo alle recinzioni.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

#### **Motivazione:**

L'area oggetto di osservazione è all'interno della fascia di rispetto fluviale per la quale è prevista, ai sensi del Piano Geologico, la classe IV (rosso) – "Fattibilità con gravi limitazioni" per la modifica delle destinazioni d'uso escludendo qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per quelle opere che sono tese al consolidamento o alla sistemazione idraulica del sito.

La richiesta di ricomprendere l'area oggetto di osservazione all'interno della zona T1 non è accoglibile in base alle prescrizioni di carattere geologico summenzionate.

In merito alla richiesta di chiarimenti relativi al comma 74.1 delle disposizioni normative relative alle recinzioni l'osservazione è accoglibile; conseguentemente viene modificato in parte il testo della norma come di seguito riportato.

#### **74.1 - Recinzioni**

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) Zone del tessuto urbano consolidato o aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:
  - recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml. 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura è consentita una altezza massima di ml. 0.50, elevabile fino a mt. 1,00 se realizzato a vista in pietra locale. ~~quando lo stesso svolge funzioni di muro di contenimento per terreni con pendenza naturale.~~
  - recinzione tra due aree poste a diversi livelli: ~~altezza massima ml. 1.50 oltre allo zoccolo in muratura con paramenti a vista in pietra locale che non deve superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non deve avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml. 2.50~~ **altezza massima pari al dislivello esistente tra i due terreni oltre ad un innalzamento massimo di m. 0.50, in muratura con paramento a vista in pietra locale, con un limite di altezza massima complessiva pari a m. 2.50**

**OSSERVAZIONI n° 4: - Begna**

**Presentata da:** **BATTAGLIA Sergio**  
Prot. n° 2029 generale - n° 4 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i mappali 1148-1149 vengano stralciati dall'Ambito di trasformazione AT\_2 e ricondotti all'ambito "AG4\_Aree agricole di versante".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

La richiesta di esclusione dell'area, di proprietà, dall'ambito di trasformazione AT\_2 ed il suo inserimento in Ambito AG4\_Aree agricole di versante non è accoglibile in quanto in contrasto con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, di cui all'art. 12 delle disposizioni normative, e con le scelte programmatiche e pianificatorie del PGT adottato e anche di pubblica utilità che l'attuazione dell'AT\_2 ha in termini di miglioramento della viabilità comunale.

Si sottolinea che l'area oggetto di osservazione è inserita, dal Documento di Piano, in Ambito di Trasformazione e che tale previsione non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**OSSERVAZIONE n° 5: - Begna**

**Presentata da:** **FALCHI Romano**  
Prot. n° 2059 generale - n° 5 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la fascia edificabile T1\_Tessuto urbano consolidato sia estesa su tutta la superficie dei mappali di proprietà portandola in proiezione verso monte (da 14 ml a 23 m circa) a confine con il mappale 1115 anch'esso di proprietà.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 6: - Begna**

**Presentata da:** **FALCHI Carla Barbara**  
Prot. n° 2060 generale - n° 6 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Considerato che la fascia di terreno edificabile prevista non consente una futura edificazione per mancanza delle superfici necessarie chiede che la fascia edificabile "T1\_Tessuto urbano consolidato" sia estesa su tutta la superficie dei mappali 1119-2999 portandola in proiezione verso monte e includendo una porzione del mapp. 2297 per l'allineamento della zona.

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 7: - Cima**

**Presentata da:** **GILVI Ezia**  
Prot. n° 2202 - n° 8 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede di rendere edificabile i propri mappali ora inseriti in ambito "AG4\_Aree agricole di versante".

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;

- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 8: - Porlezza/Normativa**

**Presentata da:** ERBA Giuseppina Maria  
Prot. n° 2211 - n° 8 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la scheda del PCC16 venga rivista e/o riformulata a fronte di una serie di perplessità oggettivamente descritte e sollevate, ritenendo che il cambio di destinazione urbanistica (zona a parcheggio) all'interno della proprietà sia meno consono che il mantenimento di detta area a verde, anche con Atto di impegno.

<b>Accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Parzialmente accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Respinta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### **Motivazione:**

La richiesta di escludere le previsioni urbanistiche di cessione gratuita dell'area identificata a standard per parcheggio all'interno del perimetro del PCC16 e di realizzazione di spazi a parcheggio, come dotazione a standard da cedersi comprese anche le dotazioni minime di cui all'art. 35 comma 35.5 delle disposizioni normative del PGT, non è accoglibile in considerazione della utilità pubblica insita nella realizzazione di un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio pubblico al servizio della Villa Marzorati e del centro storico, in linea con gli obiettivi generali di sviluppo enunciati al punto A.3.3 della Relazione Tecnica del Documento di Piano che perseguono il Recupero funzionale del patrimonio edilizio pubblico esistente e la sua riconversione a scopi istituzionali, ricreativi, didattici, socio-assistenziali, culturali e la razionalizzazione del sistema di parcheggi a supporto al nucleo storico di Porlezza.

La strategica valenza pubblica insita nel PCC16 è compensata con un indice di fabbricabilità territoriale ed un incremento dello stesso rispetto al tessuto T2 di appartenenza, commisurato agli oneri derivanti dalla cessione gratuita delle aree e dalla realizzazione in loco di parcheggi pubblici.

Questa scelta pianificatoria è suffragata dall'enunciazione dei seguenti obiettivi generali di sviluppo del PGT:

- prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.

**OSSERVAZIONE n° 9: - Begna**

**Presentata da:** **GILARDONI Marisa**  
Prot. n° 2236 - n° 9 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga modificata la tipologia di intervento del proprio fabbricato da categoria "C3\_Ristrutturazione Conservativa" a categoria "C4\_Ristrutturazione Edilizia" in modo da poter realizzare un balcone, o in alternativa che venga concessa la possibilità di realizzare nuovi balconi anche alla categoria di intervento "C3\_Ristrutturazione Conservativa".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

La richiesta non è accoglibile sulla base delle seguenti motivazioni:

- l'art. 44.6.6 delle disposizioni normative del PGT concede all'avente titolo all'intervento di chiedere, in sede di richiesta di Permesso di Costruire corredato da una dettagliata relazione, l'applicazione di una categoria di intervento diversa rispetto a quella attribuita nella tavola 2Ca del Piano delle Regole, nel caso non la ritenga rispondente allo stato di fatto;
- è facoltà esclusiva della Commissione del Paesaggio decidere in merito all'accoglimento della suddetta richiesta.

**OSSERVAZIONE n° 10: - Cima/Normativa**

**Presentata da:** **SOGEAL s.r.l.**  
Prot. n° 2255 generale - n° 10 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede la modifica dell'articolo 52.7 per la parte inerente il comparto individuato sulla tavola di progetto 1Cc con la lettera C, affinché sia prevista la possibilità dello scioglimento anticipato della convenzione o comunque l'ipotesi della cessazione della previsione.

**Accolta** [X]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile e conseguentemente viene integrato il testo della norma dell'art. 52.7 comma 4 riferito al comparto edificatorio individuato nella tavola di progetto 1Cc con la lettera C, così come riportato di seguito.

**52.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la lettera **C**, mantengono la loro validità, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici sia agli obblighi convenzionali assunti tra le parti, i contenuti della convenzione stipulata in data 15 luglio 1987, registrata a Menaggio in data 29 luglio 1987 n. 731, serie 1 **sino alla sua vigenza, salvo le ipotesi di modifica o scioglimento.**

**OSSERVAZIONE n° 11: - Cima**

**Presentata da:** **OBIETTIVO CASA s.r.l.**  
Prot. n° 2260 generale - n° 11 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i propri mappali vengano inseriti in ambito residenziale.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 12: - Agria**

**Presentata da:** **DEL FANTE Bruna**  
Prot. n° 2261 generale - n° 12 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga modificata la tipologia di intervento dei propri fabbricati individuati alla scheda n.77 e n.79 da categoria "C3\_Ristrutturazione Conservativa" a categoria "C4\_Ristrutturazione Edilizia" e/o C5\_Ristrutturazione Urbanistica" per consentire un miglior recupero edilizio

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

La richiesta non è accoglibile sulla base delle seguenti motivazioni:

- l'art. 44.6.6 delle disposizioni normative del PGT concede all'avente titolo all'intervento di chiedere, in sede di richiesta di Permesso di Costruire corredato da una dettagliata relazione, l'applicazione di una categoria di intervento diversa rispetto a quella attribuita nella tavola 2Ca del Piano delle Regole, nel caso non la ritenga rispondente allo stato di fatto;
- è facoltà esclusiva della Commissione del Paesaggio decidere in merito all'accoglimento della suddetta richiesta.



**OSSERVAZIONE n° 13: - Begna e Tavordo**

**Presentata da:** **ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MILANO**  
**Don Tarcisio Bove**  
Prot. n° 2275 generale - n° 13 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la proprietà individuata con il numero 13a sia inserita nel tessuto urbano consolidato come i terreni limitrofi assoggettandola a PCC o inserendola in ambiti di trasformazione residenziale; inoltre la proprietà individuata con il numero 13b venga inserita in un ambito di completamento assoggettato a PCC e/o inclusa nell'adiacente ambito di trasformazione "AT\_3-sub c"; infine la proprietà individuata con il numero 13c venga inserita in un ambito di completamento assoggettato a PCC o in alternativa sia destinata ad area a standard da cedere all'Amministrazione Comunale contestualmente all'attuazione delle altre proprietà incluse in ambiti di nuova edificazione.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile perché in contrasto con le linee generali del PGT e del Piano delle Regole di tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico che prevedono la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche che connotano il versante e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati locali, nonché il contenimento delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi che caratterizzano gli ambiti oggetto della presente osservazione.

**OSSERVAZIONE n° 14: - Porlezza**

**Presentata da:** **ERBA Francesca e Carla**  
Prot. n° 2373 generale - n° 14 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono di confermare la volumetria esistente sul mapp. 5005; che sia confermata la possibilità di ristrutturazione edilizia "demolizione/ricostruzione" senza l'obbligo del rispetto della sagoma originaria; chiedono inoltre di confermare che il progetto di ristrutturazione e ricollocazione del volume esistente possa essere presentato dopo la demolizione prevista dall'accordo giudiziario.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile, vista la specificità della richiesta e conseguentemente si rimanda all'applicazione delle Disposizioni Normative del PGT di cui all'art. 45.

**OSSERVAZIONE n° 15: - Crotto Ghiacciaia**

**Presentata da:** **MANZOLINI Carla**  
Prot. n° 2385 e n° 2426 generale - n° 15 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede il miglioramento della "classificazione geologica" dei propri mappali richiamando l'intervento di riduzione del rischio geologico "Vallo paramassi" effettuato nella seconda metà degli anni '90 proprio a monte della stessa così da poter effettuare delle migliorie alla propria attività.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto l'unità immobiliare, nel suo complesso, è inserita, in base al piano geologico, all'interno di una zona in classe IV (rosso) – Fattibilità con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso; inoltre è esclusa qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per quelle opere che saranno tese al consolidamento o alla sistemazione idraulico del sito; per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) del DPR n. 380/2001.

**OSSERVAZIONE n° 16: - Begna**

**Presentata da:** **CASTELLI Armanda**  
Prot. n° 2388 generale - n° 16 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'intero lotto sia inserito in ambito edificabile così da poter avere, una volta rispettate le distanze dai confini e dalla futura strada, un lotto "libero" possibile alla costruzione di una casa.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 17: - Cima**

**Presentata da:** **LAMBERTI Giuseppe**  
Prot. n° 2412 generale - n° 17 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il proprio terreno sia inserito nel tessuto urbano consolidato con possibilità edificatoria.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 18: - Cima**

**Presentata da:** **PIGOLI Massimo**  
Prot. n° 2413 generale - n° 18 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i propri terreni da ambito "AG4\_Aree agricole di versante" vengano inseriti in ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni

normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;

- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 19: - Cima**

**Presentata da:** **ARGENTI Giuseppe**  
Prot. n° 2414 generale - n° 19 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la destinazione prevista a Standard del lotto sia modificata o in ambito "AG3\_Aree agricole di Valore Ambientale Paesistico" o in ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento".

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

#### **Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto in base alle scelte pianificatorie adottate con il PGT l'area oggetto di osservazione risulta strategica per lo sviluppo dell'intervento per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previsto dal Piano dei Servizi in zona al servizio della frazione di Cima.

### **OSSERVAZIONE n° 20: - Cima**

**Presentata da:** **AIRALDI Augusto**  
Prot. n° 2415 generale - n° 20 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la destinazione attuale della proprietà prevista in ambito "AG4\_Aree agricole di versante" venga modificata in ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento".

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

#### **Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;

- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

---

### **OSSERVAZIONE n° 21: - Tavordo**

**Presentata da:** **GOZZI Ines**  
Prot. n° 2416 generale - n° 21 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la destinazione attuale della proprietà prevista in ambito "AG4\_Aree agricole di versante" venga modificata in modo da rendere edificabile la stessa.

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

#### **Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONI n° 22: - Porlezza**

**Presentata da:** **BALLABIO Anna ed Emanuela**  
**Assistite dall' Arch. Tettamanti e dallo Studio Legale Lavatelli & Latorraca e Associati**  
 Prot. n° 2428 generale - n° 22 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che la previsione viabilistica sia soppressa, garantendo nel contempo la piena continuità tra gli edifici storici, pertinenze e versante boscato sovrastante.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione relativa alla previsione viabilistica non è accoglibile in base alle seguenti considerazioni di merito:

a) legittimità degli atti:

L'art. 25 bis della LR n. 12/05, comma 3, prevede che: "*in caso di mancata approvazione del PGT entro il 30 giugno 2014, la Giunta regionale, previa diffida ad adempiere entro sessanta giorni, nomina un Commissario ad acta il quale dispone degli uffici tecnici comunali e regionali di supporto, ove necessario, nonché dei poteri idonei a completare la procedura di approvazione del piano*".

La Giunta regionale, con deliberazione n. 2130 dell'11 luglio 2014, ha individuato la procedura e i tempi di nomina dei suddetti Commissari ad acta, ai sensi dell'art 25, comma 3, LR n. 12/05.

La citata deliberazione prevede, tra l'altro, che:

- entro il 29 agosto 2014 (e cioè nel rispetto del termine di 60 giorni indicato al citato comma 3 dell'art. 25 bis della LR n. 12/05) l'Assessore competente diffida i comuni ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di approvazione del piano entro 120 giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento.
- scaduto inutilmente il suddetto termine di 120 giorni, la Giunta regionale nomina, nei successivi 60 giorni, un commissario ad acta per assumere, in via sostitutiva, tutti gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di approvazione del PGT, ivi compreso il provvedimento di approvazione del PGT medesimo;
- dell'avvenuta nomina, da parte della Giunta regionale, del Commissario da acta, viene data immediata comunicazione ai Comuni interessati tramite pec.
- dalla data di ricevimento della suddetta comunicazione viene meno, per i Comuni commissariati, la potestà di assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di approvazione del PGT.

Il Comune di Porlezza è stato destinatario di tutte le comunicazioni previste, nel rispetto dei tempi fissati dalla legge e dalla deliberazione n. 2130 dell'11 luglio 2014.

Infatti:

- la diffida a firma dell'Assessore al Territorio, urbanistica e difesa del suolo è stata inviata il 27 agosto 2014;
- la DGR n. 3195, di nomina del commissario, è stata approvata il 26 febbraio 2015;
- la comunicazione dell'avvenuta nomina è stata effettuata il giorno successivo, 27 febbraio 2015.

Quindi, in sintesi:

- il Comune di Porlezza ha adottato il PGT il 29 gennaio 2015 (DCC n. 1), ovvero in un momento in cui aveva ancora il potere di provvedere, in quanto, come già evidenziato, secondo la DGR n. 2130/2014 i Comuni commissariati perdono la potestà di provvedere in ordine al PGT solo dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuta nomina del Commissario;
- La DGR n. 3195/2015 è stata assunta nel pieno rispetto dei principi generali rinvenibili nell'ordinamento giuridico, nonché della specifica normativa, statale e regionale, in materia di procedimento amministrativo e di esercizio dei poteri sostitutivi, e non è stata caducata nei modi previsti dall'ordinamento;
- La DGR n. 3195/2015 è quindi legittima e pienamente efficace;

Conseguentemente, sotto questo specifico profilo, gli atti assunti dal Commissario ad acta per il Comune di Porlezza appaiono ugualmente legittimi ed efficaci.

b) considerazioni di merito

- La stesura del P.G.T. è stata effettuata con una particolare attenzione agli aspetti riguardanti la tutela e la valorizzazione del paesaggio, concepito come valore ambientale, storico ed economico.

Il lavoro svolto al riguardo è consistito nella valutazione puntuale della sensibilità paesistica dei luoghi, attivato ai sensi dell'art. 34.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Regionale, utilizzando allo scopo la traccia rappresentata dai "Contenuti paesaggistici dei P.G.T." di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso.

La lettura degli aspetti paesaggistici del territorio, è stata supportata, da una rappresentazione grafica del paesaggio, su un sistema di ortofoto, con lo scopo di evidenziare visivamente la classificazione effettuata.

Le tavole del Piano delle regole hanno tenuto conto di questa analisi e classificato gli ambiti di particolare rilevanza e sensibilità paesaggistica in zone omogenee fissando specifiche norme di gestione e tutela del paesaggio.

Le analisi hanno ricercato una classificazione puntuale della sensibilità dei luoghi, utilizzando la chiave di lettura fornita dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate dalla Regione, adattando l'articolazione esemplificativa ivi riportata alle caratteristiche del paesaggio in questione.

- l'ambito oggetto di intervento è appartenente alla fascia litoranea e lago del Ceresio da Cima a Porlezza ambito territoriale al quale è stata attribuita una classe di sensibilità V – Molto elevata;
- le disposizioni normative del Piano delle Regole all'art. 68 indicano i seguenti criteri di riferimento relativi alle modalità di intervento sull'intero territorio comunale:
  - Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del sito, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
  - I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
  - Negli interventi su aree in pendenza, si devono contenere in altezza i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
  - In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica intercorrente tra le costruzioni ed il paesaggio a livello locale e sovralocale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi delle pendici che circondano i nuclei del paese.
- con l'art. 69 - Valutazione ambientale dei progetti è prescritto che gli interventi devono recepire le prescrizioni contenute nel PTR, nel PTCP ed in particolare:
  - Gli interventi devono recepire le prescrizioni contenute nel Vigente Piano Territoriale del Paesaggio Regionale; in particolare devono risultare verificati, in sede di esame dei progetti in quanto ritenuti un riferimento di carattere generale per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti, le indicazioni di cui ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" ex D.G.R. 22 dicembre 2011 n° 9/2727 e s.m.i.
- la DGR citata, al punto 4.13, fornisce un supporto agli Enti locali, ai progettisti ed agli operatori del settore, mediante indicazioni coordinate ed aggiornate in merito alla progettazione paesaggistica delle nuove infrastrutture della mobilità, richiamando inoltre la DGR 30 dicembre 2008 n. 8/8837 che contiene specifiche linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento al PTR.
- l'ambito di intervento è un'area non soggetta a tutela come bene paesaggistico o di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.  
Per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, parte IV – Esame paesistico dei progetti ai sensi degli articoli 35 e 39 della normativa del PPR, i progetti che incidono sullo stato esteriore

dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto paesistico, ai sensi della DGR n. 11045/2002.

Pertanto l'elaborazione della progettazione ai vari livelli di approfondimento dovrà attenersi a quanto stabilito dalla normativa del PGT e da quella sovraordinata tenendo conto delle peculiarità ambientali dei luoghi.

- l'area oggetto di nuove previsioni viabilistiche, per il Piano geologico, appartiene in base alla carta della fattibilità, che è una carta di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni di e delle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali alle seguenti classi di fattibilità in:
  - Classe II (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni in quanto aree in genere pianeggianti con discrete caratteristiche geologico-tecniche dei terreni che presentano condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica per la quali si consigliano prove penetrometriche dinamiche o statiche, carotaggi, prove di permeabilità in sito, indagine sismica.
  - Classe III (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni in quanto aree che presentano consistenti limitazioni alla modificazione della destinazione d'uso dei terreni.  
L'uso di questa area necessita, in sede di progettazione, di supplementi di indagine e di studi tematici per definire opere di sistemazione e bonifica, stabilendo la stabilità dei luoghi, l'insieme struttura/terreno, struttura/roccia, le modifiche del regime idraulico superficiale, il drenaggio delle acque e le opere necessarie per la messa in sicurezza dei luoghi per le quali si consigliano prove penetrometriche dinamiche o statiche, carotaggi, prove di permeabilità in sito, indagine sismica; le indagini geologiche e geotecniche devono essere eseguite secondo i criteri esposti nel DM 11.388 e DM 14.01.2008 e s.m.i.
- l'art. 70 delle disposizioni normative del PGT adottato riporta l'elenco di tutti i Beni Archeologici presenti sul territorio di Porlezza, che è stato comunicato con nota del 02/12/2014 dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia, e dai Beni Archeologici elencati risultano escluse le porzioni di muri considerati quali resti del "munito Castello di Porlezza".
- La deliberazione n. 46 del 14/12/1998 avente per oggetto esame ed approvazione progetti preliminari per realizzazione anche dei lavori di cui alla lettera g) "Riqualficazione centro storico – realizzazione parcheggio e nuova strada", era stata assunta per lo svolgimento di tutte le azioni ed iniziative necessarie a concretizzare l'ipotesi di Patto Territoriale previsto dalla legge 662/1996 per attivare da parte della Regione Lombardia le risorse necessarie all'Amministrazione Comunale; con l'atto deliberatorio si sono approvati i singoli progetti preliminari ed anche quello alla lettera g); con l'atto deliberatorio non è stato previsto il ricorso alla variante urbanistica e per l'opera non è stata tempestivamente dichiarata la pubblica utilità e pertanto i beni interessati dall'intervento non sono stati sottoposti al vincolo preordinato all'esproprio.

L'iter progettuale di approvazione del PGT ha adempito a tutti gli obblighi di legge relativi alla trasparenza del procedimento ed alla partecipazione dei privati.

Il progetto proposto, con il Piano delle Regole, con una indicazione di tracciato riferito planimetricamente in quella sede alla cosiddetta Via degli Orti è di realizzare due percorsi distinti ed affiancati, uno veicolare e l'altro ciclopedonale.

Il tracciato veicolare ipotizzato dal PdR è una bretella di collegamento tra il lungolago e la parte retrostante del centro storico con un flusso veicolare a senso unico dal lungolago verso la parte interna.

Questa nuova infrastruttura stradale rientra tra gli obiettivi generali di sviluppo indicati dal Documento di Piano che prevedeva una razionalizzazione ed un miglioramento della viabilità locale e la realizzazione di nuovi tratti stradali di supporto al nucleo storico di Porlezza.

Il nuovo tratto stradale consente la percorribilità ad anello attorno al centro storico favorendo una comoda accessibilità dal lungolago alla dotazione di parcheggi presenti a monte del nucleo urbano ed una riqualficazione e/o riconversione degli attuali spazi di sosta ad aree a verde, ingentilendo ulteriormente l'immagine consolidata del fronte lago.



Il percorso ciclopedonale parallelo alla strada rientra in un disegno più ampio che prevede la realizzazione di un nuovo tracciato ad anello da realizzarsi sul perimetro del centro urbano di Porlezza mediante la realizzazione dei tratti mancanti tra cui quello interessato dalla presente osservazione, intervento che rientra tra gli obiettivi generali di piano di riqualificazione e realizzazione di percorsi ciclopedonali.

Questo nuovo tracciato è collegabile al tracciato guida paesaggistico della Pista Ciclabile della Val Menaggio – tratto ex ferrovia economica Menaggio – Porlezza consentendo il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- La connessione con la rete sovracomunale di mobilità dolce;
- Favorire la percezione ed il godimento del paesaggio e dell'ambiente naturale con mezzi e forme appropriate;
- Aumentare lo stato di benessere e la salute della popolazione, specie per la fasce più esposte (bambini, anziani) con un esercizio fisico quotidiano;
- Favorire l'accessibilità alle emergenze storiche, ambientali, di cultura e tradizione locale presenti sul territorio.

---

### **OSSERVAZIONE n° 23: - Tavordo**

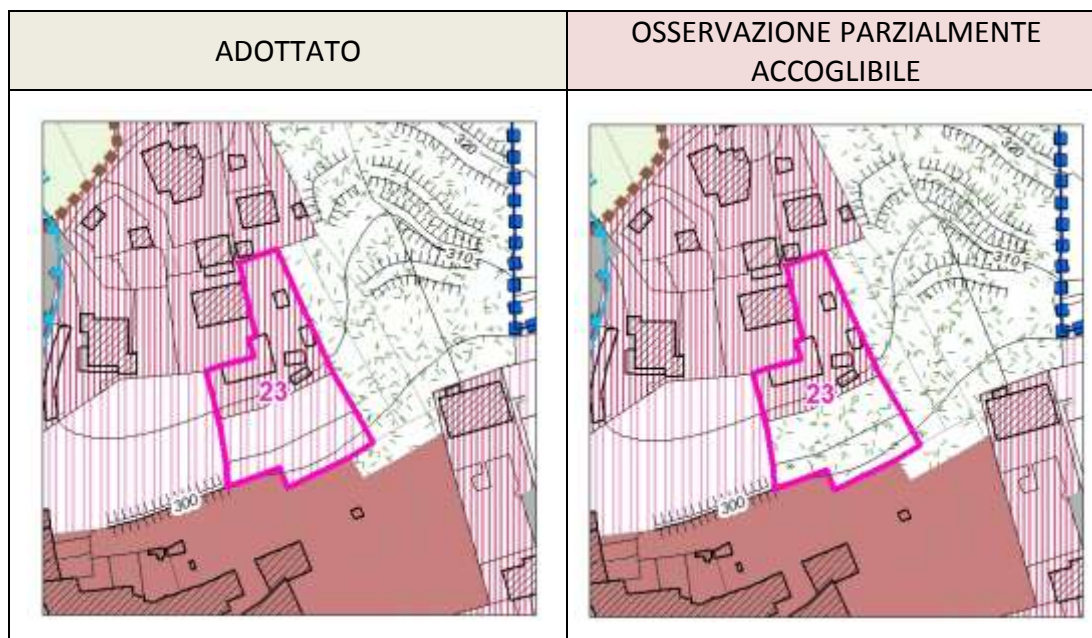
**Presentata da:** **DEL FANTE Ugo, CINONI Luciana, DEL FANTE Tiziano e Claudia**  
Prot. n° 2432 generale - n° 23 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono di rinunciare all'edificabilità e di destinare la parte del terreno ricadente in ambito "T2\_tessuto urbano di completamento" come zona agricola a servizio del fabbricato esistente.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

#### **Motivazione:**

L'osservazione è parzialmente accoglibile, considerata la richiesta di riduzione di consumo di suolo in linea con la legislazione regionale vigente e le scelte pianificatorie comunali, e quindi l'area è stralciata dal Tessuto T2 ed inserita nel tessuto residenziale T3\_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde all'interno del quale è ammesso un indice di fabbricabilità esclusivamente per l'ampliamento di edifici esistenti escludendo la nuova edificazione; la richiesta di inserimento in ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola non è accoglibile essendo il sito inserito all'interno del tessuto urbano consolidato-residenziale.



### **OSSERVAZIONE n° 24: - La Fabbrica**

**Presentata da:** **SIMONE Sergio**  
**Amministratore della Soc. COSIP S.r.l.**  
 Prot. n° 2437 generale - n° 24 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'individuazione cartografica dell'area a parcheggio, prevista a carico degli attuatori del PCC18 e già localizzata, sia consentita in sede di progettazione dell'intervento la sua localizzazione.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile consentendo che la localizzazione dell'area a parcheggio sia demandata alla progettazione definitiva dell'intervento, fermo restando che la stessa rimanga all'interno del comparto edificatorio del PCC18; viene modificato il testo dell'art. 46.7 così come riportato di seguito:

#### **46.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC18** il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione a carico dei soggetti attuatori dell'area a verde e parcheggio e del tratto di pista ciclopedonale in fregio alla proprietà lungo il tratto del Torrente Rezzo, all'interno della fascia di rispetto dallo stesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione; **la localizzazione dell'area a parcheggio nella tavola di progetto è indicativa e la sua localizzazione all'interno del comparto edificatorio è demandata alla progettazione definitiva.**
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, degli interventi è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- riqualificazione urbanistica di un'area degradata mediante demolizione dei fabbricati esistenti fatiscenti e loro ricostruzione all'interno del lotto;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale:        It - mc/mq. 0,80 con un massimo

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | consentito pari al volume esistente vuoto per pieno nel caso quest'ultimo sia superiore all'It |
| ○ Rapporto di copertura:    | Rc - 30%   |
| ○ Altezza massima:          | Hmax - ml. 7,50  |
| ○ Rapporto di permeabilità: | Rp - 15%   |

**OSSERVAZIONE n° 25-(4 FT): - Begna**

**Presentata da:** **ROSSI Lorena**  
 Prot. n° 2438 generale - n° 25 speciale  
 Prot. n° 3927 generale - n° 4FT speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga rettificata la fascia di rispetto del Reticolo idrico minore, erroneamente riportata, ampliando di conseguenza la parte edificabile fino al limite di 10 m.; inoltre si chiede un eventuale ampliamento a monte ai fini del raggiungimento di una significativa minima superficie e volumetria.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

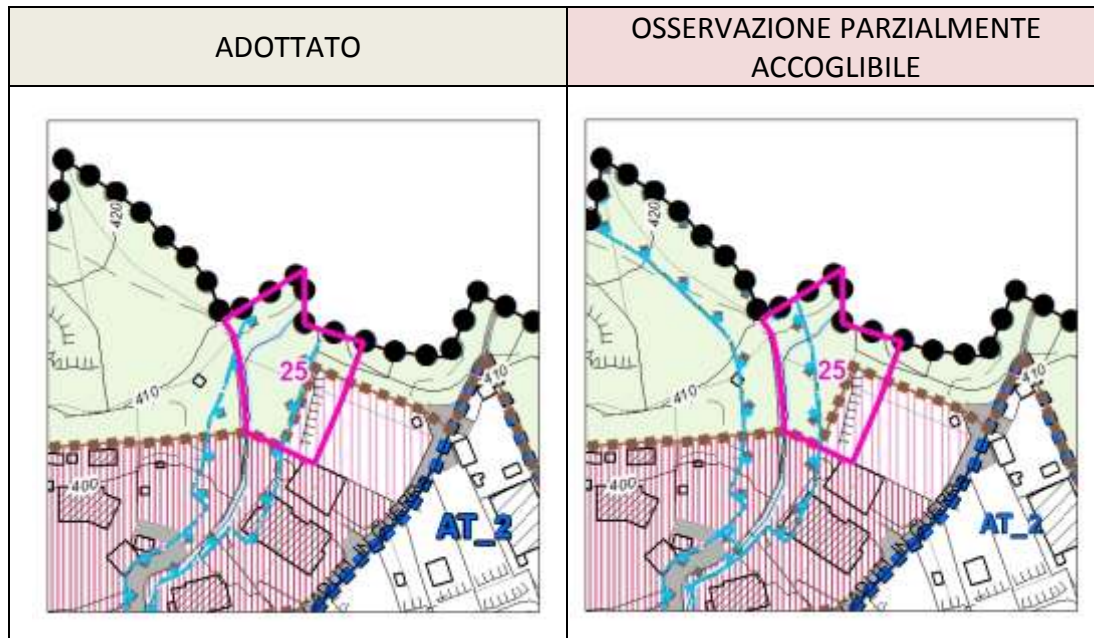
**Motivazione:**

L'osservazione relativa alla fascia di rispetto del RIM è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale.

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 26: - Begna**

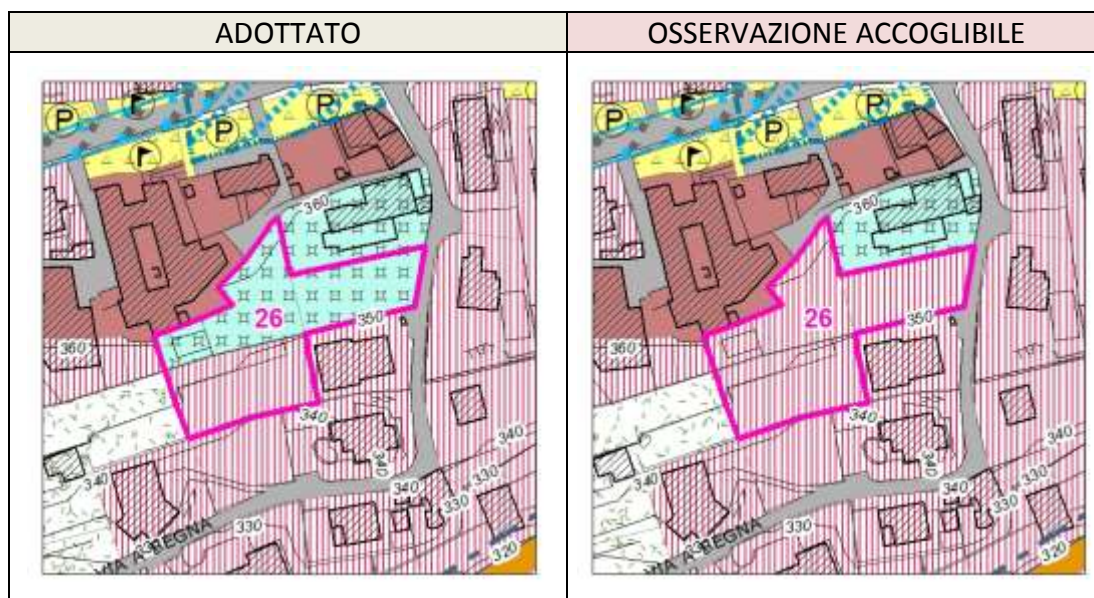
**Presentata da:** **PIZZAGALLI Claudio e MONTI Giuseppina**  
Prot. n° 2439 generale - n° 26 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che la parte di proprietà ora ricadente in ambito "T8\_Tessuto turistico ricettivo e alberghiero" venga ricompresa tutta in ambito "T1\_Tessuto urbano saturo" in quanto non costituisce pertinenza della soprastante Trattoria "La vigna" .

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale; pertanto l'area oggetto di intervento viene stralciata dal Tessuto T8 ed inserita nel Tessuto T1 – Tessuto urbano saturo.



**OSSERVAZIONE n° 27: - Porlezza e Tavordo**

**Presentata da:** **PIROVANO Massimo**  
**Amministratore unico della Soc. "Obiettivo Casa S.r.l."**  
**e PIROVANO Giovanni**  
Prot. n° 2440 generale - n° 27 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono di riportare delle precisazioni sulla scheda illustrativa dell'Ambito di trasformazione AT\_3, e più precisamente:

- a. Sub-comparto A: la cessione dell'immobile riguarda la sola parte fuori terra a partire dalla Strada Statale fino la copertura a volta;
- b. Sub-comparto B:
  - 1) Considerare la superficie catastale di 380 mq invece che 340 mq.
  - 2) L'integrazione tra l'intervento edificatorio e la Strada degli Orti avverrà a seguito della nostra proposta progettuale data la particolarità del contesto.
  - 3) La quota parte della volumetria di atterraggio derivante dai diritti edificatori sia computata al netto di quella di eventuali autorimesse in tutto o in parte realizzate fuori terra.
- c. Sub-comparti A e B: gli interventi previsti rivestono interesse pubblico ai fini di eventuali deroghe rispetto alla normativa urbanistica-edilizia e dei rapporti con le proprietà private confinanti.
- d. Sub-comparto C:
  - 1) Dato il diverso assetto proprietario al suddetto sub-comparto compete la volumetria derivante dal mapp.n.384 (pari a mc.1430) per cui la quota parte residuale della volumetria di atterraggio è da intendersi aggiuntiva ed afferente i mappali n. 1715-1716-1717-1718.
  - 2) Il suddetto sub-comparto potrà essere oggetto di un intervento, sulla base della volumetria derivante dal mapp. n 384, quale lotto funzionale autonomo, anche indipendentemente e non contestualmente all'intervento relativo ai sub-comparti A e B.

Inoltre si fa notare che sulla scheda vi sono alcuni refusi nell'indicazione dei vari comparti.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione relativa a imprecisioni nell'identificazione dei sub-comparti B e C è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale, come riportato di seguito nella scheda aggiornata dell'art. 16.

Le altre osservazioni non sono accoglibili in quanto riferite ai contenuti delle schede descrittive dei caratteri urbanistici, tipologici e morfologici dell'intervento ai quali deve riferirsi il Piano Attuativo a cui è demandata l'attuazione dell'AT\_3 considerato che il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli.

**Ambito di Trasformazione AT\_3**

<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul>
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	<p>Sub-comparto A Indice di fabbricabilità territoriale: attribuzione di diritti edificatori compensativi pari a mc. 2500 per la cessione gratuita dell'immobile di proprietà, a seguito della demolizione dell'edificato esistente, e per la realizzazione in loco di un intervento di interesse pubblico o generale (spazi a verde e passeggiata lungofiume);</p> <p>Sub-comparto <b>BC</b> Indice di fabbricabilità territoriale: indice minimo 0,50 mc/mq + atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A;</p> <p>Sub-comparto <b>GB</b> Indice di fabbricabilità territoriale: atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A; N° dei piani fuori terra ammessi: sub-comparto B 3 piani Altezza massima: sub-comparto B 9,50 m Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti B e C e definire i parametri e indici urbanistici – edilizi, non riportati nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri e indici urbanistici – edilizi dei singoli sub-comparti non producano effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.</p>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: riqualificazione dell'area degradata mediante la demolizione dell'immobile di proprietà e la realizzazione di spazi a verde e tratto di passeggiata lungofiume, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento e la realizzazione del tratto di "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto <b>GB</b> .
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> <li>- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Piana con manto a verde;</li> <li>b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);</li> </ul> </li> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul>	

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- L'integrazione tra l'intervento edificatorio e la "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto CB;
- Prevedere per il sub-comparto C azioni di mitigazione come indicato nell'art. 17 delle presenti Norme.

### **OSSERVAZIONE n° 28: - Tavordo**

**Presentata da:** **SPINZI Mariangela**  
Prot. n° 2441 generale - n° 28 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede la possibilità di inserire nel "Tessuto urbano di completamento" almeno un piccolo lotto a monte o a valle della Strada Provinciale.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

#### **Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 29: - Crotto Calbiga**

**Presentata da:** **DELL'ORTO Miriam, Egle, Ivo, Mariantonia, A. Gaetano, Tito FERRARIO Mauro e SAVU Valeria**  
Prot. n° 2442 generale - n° 29 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono di ricomprendere tra gli ambiti denominati "T9\_Tessuto turistico crotti" la propria struttura "Crotto Calbiga" e gli spazi esterni di stretta pertinenza funzionale; inoltre si fa notare che le fasce di rispetto del Reticolo idrico minore non sono correttamente riportate né all'interno né all'esterno della proprietà.

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto l'unità immobiliare, nel suo complesso, è inserita, in base al piano geologico, all'interno di una zona in classe IV (rosso) – Fattibilità con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso; inoltre è esclusa qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per quelle opere che saranno tese al consolidamento o alla sistemazione idraulico del sito; per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) del DPR n. 380/2001.

Per quanto riguarda l'ubicazione del corso d'acqua appartenente al RIM, la posizione risulta essere corretta in quanto negli ultimi anni l'ova mappata ha subito una deviazione come riportate nelle tavole del RIM.

La classe di fattibilità 4 è stata attribuita dalla presenza di un versante interessato da fenomeni di colata detritica tipi Debris Flow, localizzati in corrispondenza degli impluvi o ove con deviazioni e spagliamento del materiale detritico.

**OSSERVAZIONE n° 30: - Porlezza**

**Presentata da:** **CONFORTI Adriano**  
 Prot. n° 2443 generale - n° 30 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga data per il comparto individuato come PCC27 la possibilità di un' altezza massima di 12,5 ml consentendo così la realizzazione di 4 piani fuori terra; inoltre si chiede che una quota parte della Slp del comparto, fino ad un massimo di 1/3, possa essere destinata ad attività commerciale; infine qualora sia tecnicamente possibile si chiede un eventuale ridimensionamento della rotatoria prevista, oggettivamente molto impattante.

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione relativa all'innalzamento dell'altezza massima sino a m. 12,50 è accoglibile in considerazione della sostenibilità paesistica del sopralzo, visto anche la presenza nell'intorno di edifici di quattro piani e la conseguente riduzione del consumo di suolo, conservando l'attuale giardino di pertinenza; viene di conseguenza aggiornato il comma 1 dell'art. 52.7, come di seguito riportato.

Le osservazioni relative al ridimensionamento della rotatoria e dell'ammissibilità dell'attività commerciale non sono accoglibili in quanto in contrasto con le scelte pianificatorie e viabilistiche di pubblica utilità adottate e con la normativa del Tessuto T8\_ Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero relative all'attività alberghiera che esclude l'attività commerciale.

**52.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC27**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area interessata dall'allargamento viario (rotonda);



- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione territoriale: Ut - mq/mq. 0,80  
(compresa slp esistente)
  - o Rapporto di copertura: Rc - 40%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50 12,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 20%

**OSSERVAZIONE n° 31: - Porlezza**

**Presentata da:** **DIANO Alberto**  
**Legale rappresentante dell'impresa "DIANO COSTRUZIONI S.r.l."**  
 Prot. n° 2444 generale - n° 31 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'area venga inserita nel "Tessuto produttivo esistente e/o di completamento" anche tramite un PCC.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 32-(2FT): - Porlezza**

**Presentata da:** **MEOLI Paolo**  
**Legale rappresentante della società "Albergo Europa di Meoli Renato e Paolo S.n.c."**  
 Prot. n° 2445 generale - n° 32 speciale  
 Prot. n° 3334 generale – n° 2FT speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga mantenuta la possibilità di un ampliamento un tantum nella misura di 1500 mc., un'altezza massima di 12,5 ml e rapporto di copertura 60%; inoltre si chiede di modificare in residenziale la destinazione d'uso della striscia occupata dalla strada di accesso a favore dell'antistante condominio proprietario della stessa.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

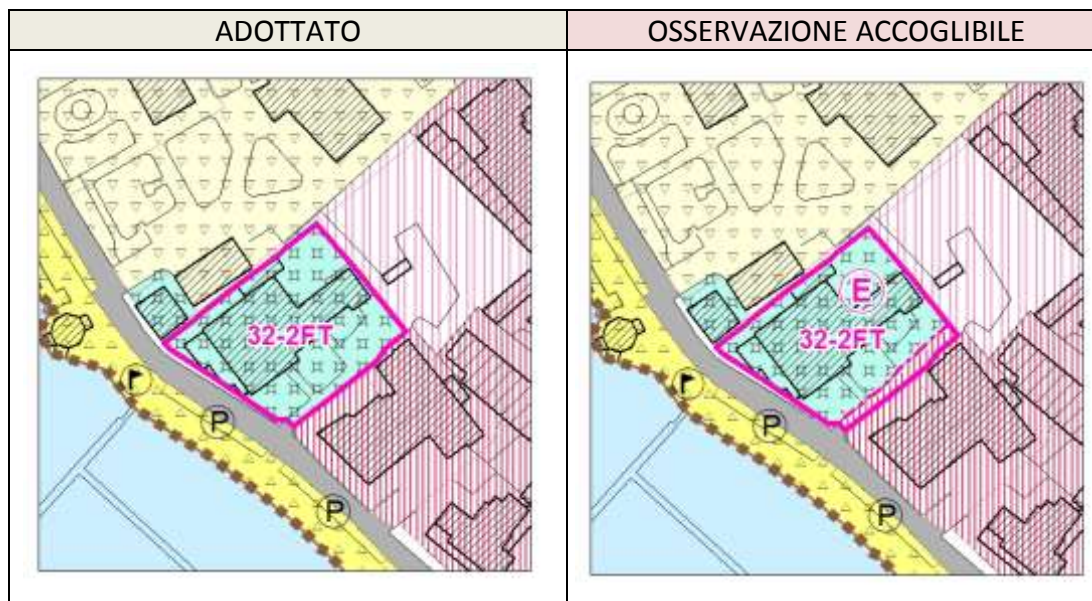
Le osservazioni di modifica dei parametri ed indici urbanistici sono accoglibili considerati lo stato dei luoghi, l'edificato esistente e gli obiettivi generali del PGT adottato che prevedono, nella fattispecie, anche "definizione degli ambiti per uno sviluppo sostenibile di nuove iniziative turistico-ricettive e per interventi di ampliamento di quelli esistenti per favorire la creazione di un tessuto turistico di livello sovracomunale in grado di proporre un'offerta turistica variegata e di qualità" e pertanto viene integrato il testo normativo al comma 52.7 così come riportato di seguito.

L'osservazione di rettifica dell'azonamento è accoglibile in quanto correzione di errore materiale.

**52.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la lettera E, i parametri ed indici urbanistici/edilizi consentiti sono:

- **Indice di edificabilità territoriale:** Uf – volume esistente + 1500 mc.
- **Rapporto di copertura:** Rc - 60%
- **Altezza massima:** Hmax - ml. 12,50
- **Rapporto di permeabilità:** Rp - 20%



**OSSERVAZIONE n° 33: - Loc. La Sbianca**

**Presentata da:** **SALA Angelo e SALA Bruno**  
 Prot. n° 2446 generale - n° 33 speciale

**Riassunto dell'osservazione :** Chiedono che l'area sia ricompresa nell'ambito denominato "T7\_tessuto turistico-ricettivo all'aria aperta" così come nel pre-vigente PRG.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 34: - Tavordo**

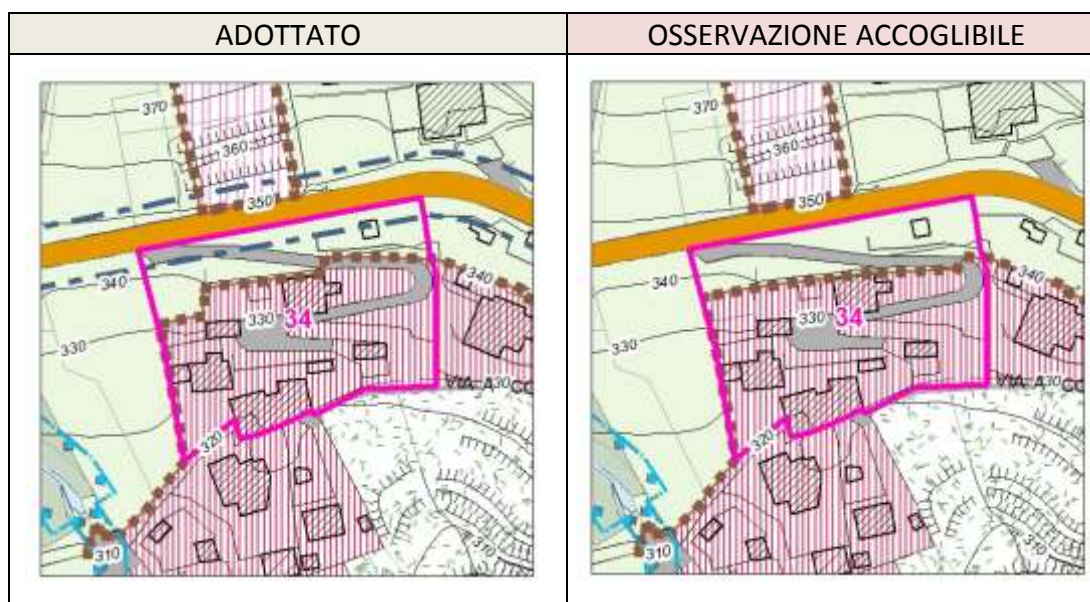
**Presentata da:** **CHIAPPA Franca, FERRARIO Oreste, Alessandro e Oliviero**  
Prot. n° 2447 generale - n° 34 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che venga rettificata l'irregolarità della linea di delimitazione a monte dell'area edificabile in oggetto, uniformandola parallelamente alla soprastante strada provinciale.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile in quanto rettifica all'azonamento per errore materiale senza modificare la superficie complessiva del Tessuto urbano consolidato.



**OSSERVAZIONE n° 35: - Porlezza**

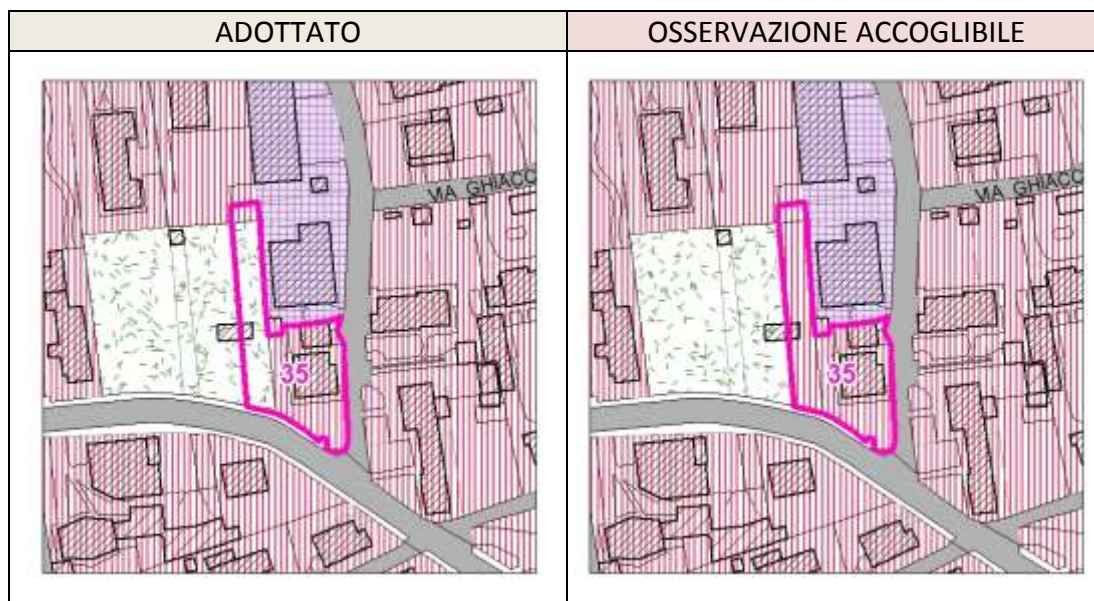
**Presentata da:** **MANZOLINI Valentino**  
Prot. n° 2448 generale - n° 35 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'area di pertinenza della propria abitazione ora qualificata "area urbana di interesse ambientale", per la parte riconosciuta edificabile (zona C2) dal PRG pre-vigente, venga tutta ricondotta nel "Tessuto urbano consolidato".

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile, viste le previsioni urbanistiche previgenti, in quanto rettifica all'azonamento per errore materiale.

**OSSERVAZIONE n° 36: - Normativa**

**Presentata da:** **LAMBERTI Silvio**  
**Tecnico professionista incaricato**  
Prot. n° 2449 generale - n° 36 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'art. 64 al punto 3 delle Norme Tecniche del PGT venga modificato assegnando un incremento del 20% del volume esistente, calcolato vuoto per pieno comprendente i volumi di sottotetto, con un minimo di 50 mc. ed un massimo di 200 mc.  
Ritengo che il modello proposto K/V sia limitativo per la possibilità e la necessità di recupero dei fabbricati esistenti nelle zone agricole.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con le linee pianificatorie e di tutela paesistico ambientale del PGT adottato.

---

**OSSERVAZIONE n° 37: - Begna**

**Presentata da:** **MERLO Giuseppino e BUTTI Massimo**

Prot. n° 2450 generale - n° 37 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che le proprietà vengano stralciate dall'ambito di trasformazione AT2 e renderli edificabili a concessione singola.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con gli obiettivi e le scelte pianificatorie del PGT adottato aventi carattere di pubblica utilità insite nell'attuazione dell'AT2 in termini di miglioramento della viabilità comunale; si sottolinea che l'area oggetto di osservazione è inserita, dal Documento di Piano, in un ambito di trasformazione, e che tale previsione non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

---

**OSSERVAZIONE n° 38: - Begna**

**Presentata da:** **FACCINI Cristina e Martina**

Prot. n° 2451 generale - n° 38 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono di estendere l'area di edificazione fino al confine nord della proprietà.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 39: - Normativa**

**Presentata da:** **SFERLAZZA Maria Carmela**  
Prot. n° 2452 generale - n° 39 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'art. 61.5 e l'art. 76 vengano meglio coordinati; inoltre chiede di ripristinare le aree di classe di fattibilità geologica 3 sia al sedime degli edifici che ad una ridotta superficie circostante così come nel pre-vigente studio di fattibilità.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

L'osservazione relativa alla normativa non è accoglibile in quanto in contrasto con le scelte pianificatorie del PGT adottato e la normativa della Legge Regionale n. 12/2005 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura ed all'art. 11 delle NTA del PTCP.

Tutto versante a monte della località Cima è interessato da fenomeni di caduta massi.

I recenti rilievi hanno evidenziato la presenza di grosse placche rocciose impattate sul versante retrostante. Pertanto con la nuova revisione dello studio geologico lo stralcio delle aree urbanizzate come da cartografia adottata non risulta più ammissibile.

**OSSERVAZIONE n° 40: - Porlezza**

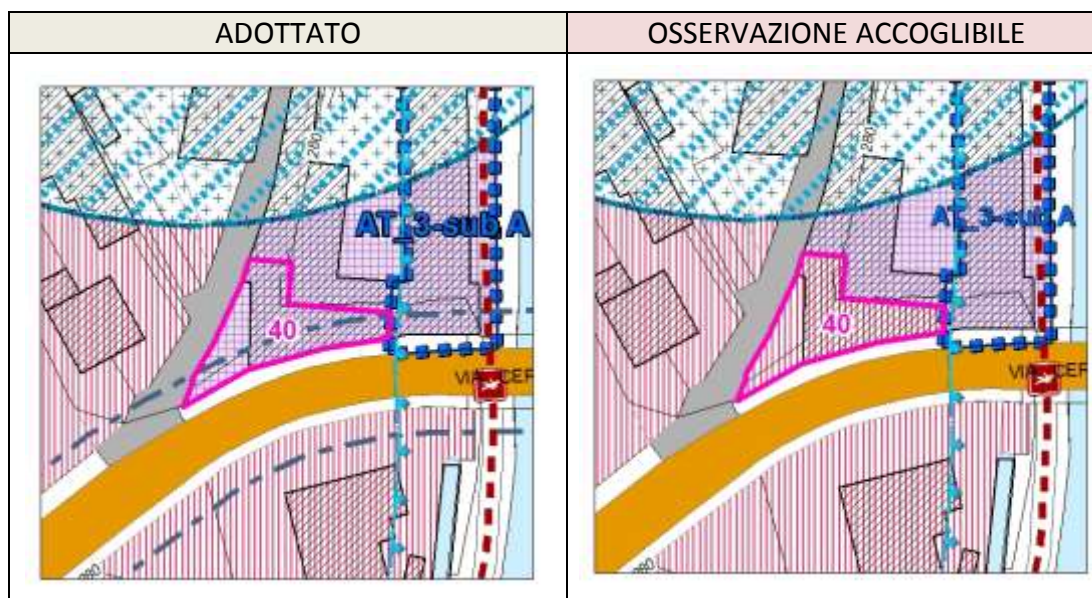
**Presentata da:** **LEONI Laura**  
Prot. n° 2453 generale - n° 40 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che al proprio fabbricato, ora in ambito "T5\_Tessuto produttivo esistente e di completamento", venga attribuita una diversa categoria di appartenenza quale per esempio la "T1\_Tessuto urbano saturo" in quanto non ospita alcuna attività produttiva.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione di rettifica all'azzoneamento è accoglibile in quanto correzione di errore materiale.



**OSSERVAZIONE n° 41: - Tavordo**

**Presentata da:** **BORGONOVO Antonio, Francesca e Barbara Lara**  
Prot. n° 2454 generale - n° 41 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che il lotto, attualmente ubicato in zona agricola, passi in zona residenziale in modo da avere un'omogeneità nell'area in oggetto.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 42: - Tavordo**

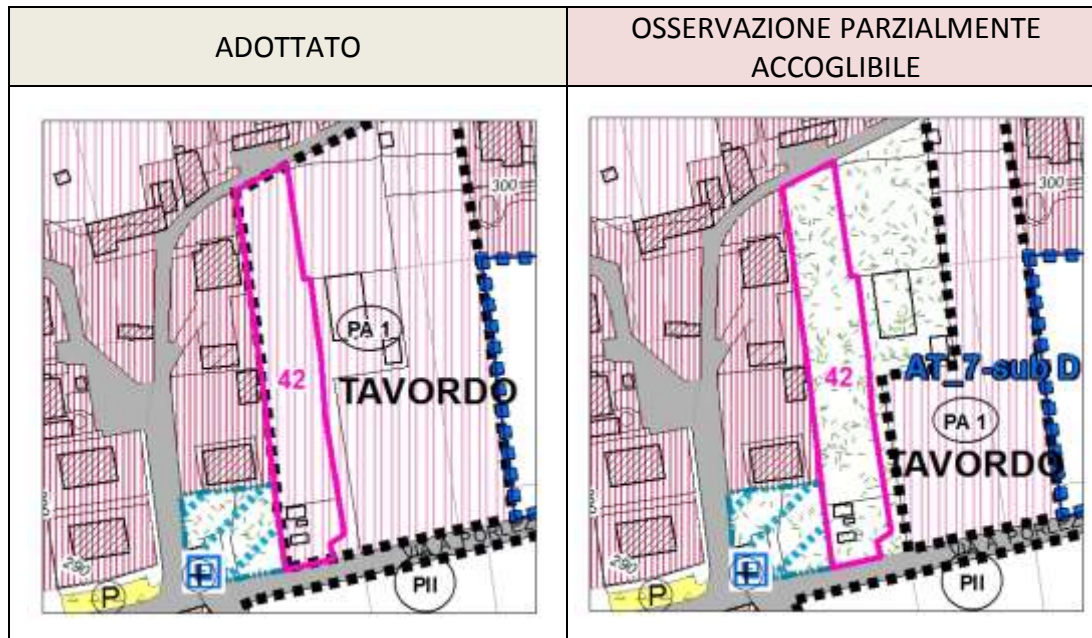
**Presentata da:** **FRAQUELLI Ezio**  
Prot. n° 2455 generale - n° 42 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il proprio terreno venga tolto dal PA1 e riportato in una zona per attività agricola.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è parzialmente accoglibile, considerata la richiesta di riduzione di consumo di suolo in linea con la legislazione regionale vigente e le scelte pianificatorie comunali, l'area viene quindi stralciata dal tessuto T2 con obbligo di piano attuativo ed inserita nel tessuto residenziale T3\_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde all'interno del quale è ammesso un indice di fabbricabilità esclusivamente per l'ampliamento di edifici esistenti escludendo la nuova edificazione; la richiesta di inserimento in ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola non è accoglibile essendo il sito inserito all'interno del tessuto urbano consolidato-residenziale.

**OSSERVAZIONE n° 43: - Cima**

**Presentata da:** **BONVINI Maria Rosa**  
Prot. n° 2456 generale - n° 43 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga estesa all'intero mappale la destinazione d'uso "T2\_Tessuto urbano di completamento" e che venga mantenuta la volumetria prevista nel P.R.U.G. pre-vigente.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

**OSSERVAZIONE n° 44: - Tavordo**



**Presentata da:** **Ing. GRECO Riccardo**  
**Legale rappresentante della Società "ARCADIA S.r.l."**  
Prot. n° 2457 generale - n° 44 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che tutto il mappale venga inserito in zona "T2\_Tessuto urbano di completamento".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

---

**OSSERVAZIONE n° 45: - Tavordo**

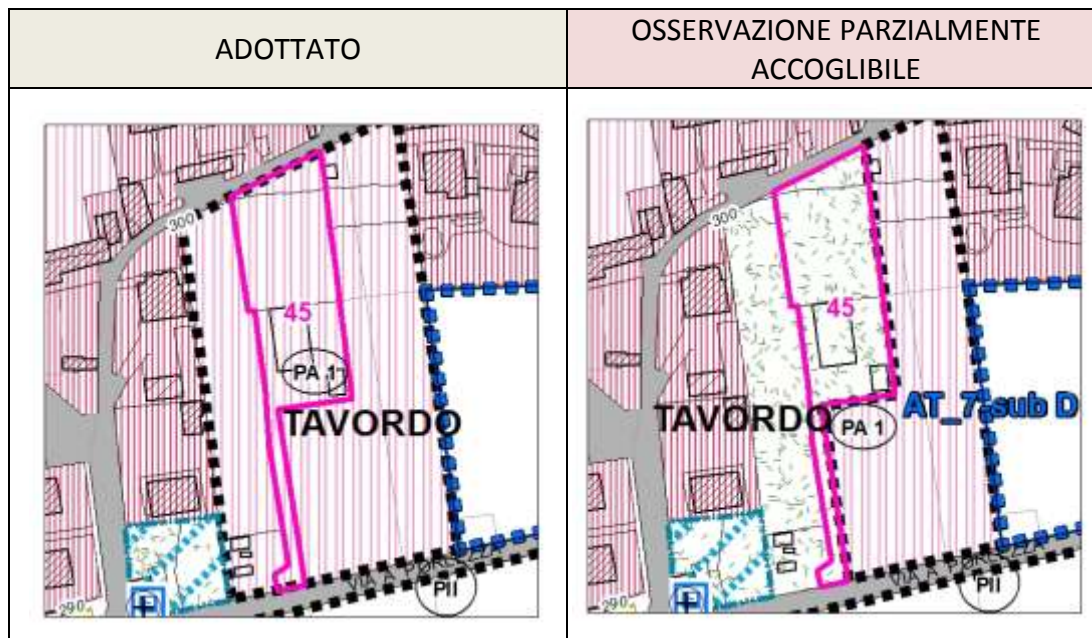
**Presentata da:** **FRAQUELLI Achille**  
Prot. n° 2458 generale - n° 45 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il proprio terreno venga tolto dal PA1 e riportato in una zona per attività agricola.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è parzialmente accoglibile, considerata la richiesta di riduzione di consumo di suolo in linea con la legislazione regionale vigente e le scelte pianificatorie comunali, l'area viene quindi stralciata dal tessuto T2 con obbligo di piano attuativo ed inserita nel tessuto residenziale T3\_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde all'interno del quale è ammesso un indice di fabbricabilità esclusivamente per l'ampliamento di edifici esistenti escludendo la nuova edificazione; la richiesta di inserimento in ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola non è accoglibile essendo il sito inserito all'interno del tessuto urbano consolidato-residenziale.

**OSSERVAZIONE n° 46: - Tavordo**

**Presentata da:** **GERVASONI Carla, Maria Angela e Zita Teodolinda**  
Prot. n° 2459 generale - n° 46 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che il proprio terreno ricadente ora in ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento" soggetto a PCC6, venga ricompreso in ambito residenziale di completamento con la cessione di aree a standards del 20% e non del 50%.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile viste le scelte pianificatorie del PGT adottato e la strategica valenza pubblica insita nell'attuazione del PCC6 che è compensata con un indice di fabbricabilità territoriale ed un incremento dello stesso rispetto al tessuto T2 di appartenenza, commisurato agli oneri derivanti dalla cessione gratuita al comune di aree interne al PCC e dalla realizzazione in loco della dotazione minima di parcheggi pubblici da asservire ad uso pubblico e dei marciapiedi in fregio alla viabilità comunale.

Questa scelta pianificatoria è suffragata dall'enunciazione dei seguenti obiettivi generali di sviluppo del PGT:

- prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.

**OSSERVAZIONE n° 47: - Normativa -**

**Presentata da:** **UFFICIO TECNICO**  
Prot. n° 2463 generale - n° 47 speciale

**Riassunto dell'osservazione:**

Chiedono dei chiarimenti tecnici o valutazioni per l'eventuale modifica/aggiunta di specifiche al testo delle Disposizioni Normative del PGT. In particolare:

- Art.4.9.1 lettera a) e h) e art.4.9.2 lettere a) e j) si propone la modifica dei limiti posti.
- Art.4.15 - H max si chiede, oltre a segnalare in modo evidente con una lettera maiuscola l'inizio delle due casistiche **A**) – per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, **B**) – per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, anche di:
  - 1) meglio definire cosa si intende per "punto medio" nel caso di fronti con strade non piane o terreno non piano;
  - 2) di modificare la frase con le parole sottolineate "viene verificata sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata come alla lettera A), in corrispondenza del punto medio"
  - 3) di precisare se la verifica si effettua solo sul fronte disposto lungo le pendenze o anche sugli altri fronti con terreno naturale piano.
 Si propone, in alternativa, una modalità di calcolo più semplice, con la seguente forma (si veda testo riportato sull'osservazione).
- Art.4.16.2-3 (distanza da confini e strade), si chiede di prevedere fin d'ora la deroga alle distanze da confini e strada per la nuova scuola primaria, edificio di nuova realizzazione per il quale si è fatta richiesta di finanziamento e ricadente in ambito ST3 e antistante all'ambito ST1.
- Art.4.20 e Art.81 (Sottotetti), considerata la motivazione urbanistica e paesaggistica alla base delle esclusioni, si chiede la loro modifica (anche inserendo una elencazione in lettere) suggerendo la seguente formulazione (si veda testo riportato sull'osservazione), che si ritiene compatibile con la salvaguardia delle peculiarità del territorio. Inoltre si chiede di riportare il riferimento di questo articolo (Art.81 – Sottotetti) in tutti gli ambiti interessati o esclusi dalla realizzazione di tali interventi.
- Art.5.1.7 (Attività ricettiva) definire e dare la possibilità di realizzare l'attività denominata "Albergo diffuso"
- Art.16 (Ambiti di trasformazione) per tutti gli ambiti di trasformazione si chiede di togliere la frase: "Il progetto di piano attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali" in quanto considerato troppo restrittivo.
- Art.16 – AT\_1 si chiede di meglio specificare la destinazione di "Edilizia Residenziale Convenzionata" affinché sia evidenziato che si tratta di unità immobiliari che saranno vendute a prezzi "sensibilmente ridotti".
- Art.42 (Piani attuativi vigenti) si chiede di modificare l'articolo come riportato sull'osservazione.
- Art.44.2 lett.b) – paragrafo 2° si chiede che nella verifica dell'altezza per le categorie C3-C4-C5 non sia superata l'altezza degli edifici limitrofi (e non solo antistanti) eliminando il riferimento ai soli fabbricati storico-artistici (in assenza dei quali sarebbero favorite situazioni di altezze disomogenee nel centro storico).
- Art.48.6-49.6-51.6-52.6-53.6: in merito alla previsione di posare insegne solo sull'edificio si chiede di precisare se è consentita l'installazione di pre-insegne di indicazione stradale come da caratteristiche definite dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione; inoltre di valutare la possibilità di consentire la posa di insegne fuori dalla sagoma dell'edificio, ponendo delle limitazioni sulle dimensioni e previo parere favorevole della Commissione Paesaggio anche in zone non soggette a vincolo paesaggistico.
- Art.51.6 si chiede di indicare un termine temporale entro quando le strutture esistenti debbano adeguarsi alle richieste del primo paragrafo; inoltre in merito all'ultimo paragrafo si suggerisce di inserire la superficie massima dei pre-ingressi di 12 mq. come previsto dall'art.4 del R.R. n.2 del 4.3.2003.
- Art.55 Si chiede di normare con disposizione specifica l'edificio adibito a bagni pubblici e relativa area di pertinenza in Via Avanzone, in merito alla richiesta di acquisizione per usi privati presentata in data 5.11.2014 a fronte anche del fatto che attualmente sono dismessi.
- Artt.58-59-60-61-62-63 si chiede di evidenziare nelle norme particolari di ciascun ambito il richiamo all'art.64 relativo ad edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli.
- Art.64 si suggerisce di introdurre il paragrafo con "Tale articolo si applica a singoli edifici.."; inoltre si evidenzia che nell'elenco degli ambiti ai quali si applica tale articolo non citata l'area di territorio agricolo AG4, che si chiede di ricomprendere; infine si chiede di consentire la realizzazione di un "ricovero per attrezzi" (di max 8 mq. e con caratteristiche dell'edificio da

- definire) anche su fondi non edificati ed anche per i proprietari che non utilizzano il fondo per fini agricoli come consentito dall'art.62 della L.R. 12/2005 ed in analogia al fatto che per l'art.4.9 delle Disposizioni Normative le cantine fuori terra fino a 8 mq. non costituiscono Slp.
- Art.70 si chiede di quantificare cosa si intende per i "primi metri" del bacino lacustre, ad esempio 5ml. in alternativa 10ml. massimo e rappresentare sulla tavola dei vincoli.
  - Art.71.6 si suggerisce di indicare la necessità di ottenere Autorizzazione Comunale preceduta da Nulla Osta dell'Ente proprietario delle strada se statale o provinciale; inoltre si chiede di consentire la posa dei cartelli stradali anche all'esterno dei centri abitati.
  - Art.76 si chiede di ridurre l'altezza media nel caso di solai inclinati a 2,50 ml massimo; inoltre si suggerisce di fare espreso richiamo all'art.64 qualora venga concessa la possibilità di realizzare "ricoveri attrezzi" di massimo 8 mq. negli ambiti AG1,AG2,AG3,AG4,AG5,AG6.
  - Art.82 si chiede di rivedere il perimetro del Vincolo Idrogeologico per renderlo corrispondente alla tavola del precedente PRG, in particolare per la zona della montagna di Palo e del Torrente Rezzo.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

#### **Motivazione:**

Le osservazioni relative alle modifiche al testo normativo degli articoli di seguito elencati sono accoglibili in quanto rettifica di errore materiale e miglioramento del testo in termini esplicativi:

Art. 4.9.1 lettere a) ed h)

#### **4.9.1 – Residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale).**

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. ~~4,50~~**1,25** rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio alle abitazioni e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- h) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
  - un'altezza minima interna non superiore a m. ~~4,50~~**1,00**;
  - una pendenza della falda inferiore al 50%;
  - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
  - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
  - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;

Art. 4.9.2 lettere a) e j)

#### **4.9.2 - Non residenziale (o comunque a prevalente destinazione diversa da quella residenziale).**

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. ~~4,50~~**1,25** rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio all'attività con presenza saltuaria di persone e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- j) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
  - un'altezza minima interna non superiore a m. ~~4,50~~**1,00**;
  - una pendenza della falda inferiore al 50%;
  - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
  - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;

- rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;

Art. 4.15 solo per la richiesta di migliore definizione

#### 4.15 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)

L'altezza (H) è pari alla differenza tra la quota del profilo naturale del terreno ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

-per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, la quota dell'intradosso del solaio piano o del punto medio del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile.

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata **solo** sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza ~~del punto medio della mezzeria~~ di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua ~~nei punti medi~~ **inella mezzeria** di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

Qualora verso un solo lato dell'edificio venga progettato un cortile ribassato, l'altezza massima della facciata su di esso prospiciente potrà superare di m. 2,50 l'altezza massima consentita;

-per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, la quota del punto più alto dell'intradosso delle strutture portanti del solaio piano o del punto medio più alto di ogni falda dell'intradosso delle strutture portanti del solaio inclinato di copertura.

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata **solo** sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza ~~del punto medio della mezzeria~~ di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua ~~nei punti medi~~ **inella mezzeria** di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

L'altezza massima (Hmax) è stabilità, per le diverse parti del territorio, dagli atti del P.G.T..

Nella verifica della Hmax si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Art. 81 diversa formulazione del testo e contestuale abrogazione dell'art. 4.20

### Art. 81 Sottotetti

In applicazione degli art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale con esclusione:

- degli edifici classificati nelle categorie C1 dell'ambito NA – Nuclei di Antica Formazione;
- degli edifici ricadenti nei tessuti T4, T5, ST1, ST2, ST3, ~~FL~~, AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 e AG6 **esclusi consentendolo solo per** i fabbricati esistenti, negli ambiti agricoli, con destinazione non agricola regolamentati dalle presenti ~~Norme Tecniche di Attuazione~~ **Disposizioni Normative all'art. 64;**
- **per gli edifici ricadenti in ambito FL è consentito esclusivamente per gli edifici aventi un solo piano abitabile, alla data di adozione del PGT, per il quali sia dimostrato che il recupero del sottotetto non comporti un ingombro visivo del lago (ponendosi a monte) e non alteri l'equilibrio dell'aspetto dell'edificato visibile dal lago e che l'intervento sia contenuto in un'altezza massima dell'edificio inferiore a m. 7,50;**
- degli edifici monumentali e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche individuati sulla tavola di progetto 1Cb ed elencati nelle presenti Norme;
- degli edifici ricadenti negli ambiti di classe geologica 4 e in zona 1 del P.A.I.

Art. 5.1.7

#### 5.1.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione

di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio.

Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività artigianale di servizio, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ed ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

**L'albergo diffuso è un'impresa ricettiva alberghiera situata in un unico centro abitato, formata da più stabili vicini fra loro, con gestione unitaria e in grado di fornire servizi di standard alberghiero a tutti gli ospiti ed è consentito in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui è ammessa l'attività ricettiva alberghiera e non alberghiera.**

Art. 16 – AT1

#### Art. 16 Ambito di Trasformazione AT\_1

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: 1,60 mc/mq di cui 0,80 mc/mq edilizia libera e 0,80 mc/mq edilizia residenziale convenzionata <b>ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001</b> Rapporto di copertura massimo: 1/4 della ST N° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani Altezza massima: 9,50 m Rapporto di permeabilità minimo: 25% della ST Fascia di rispetto stradale minima: 10,00 m dal confine stradale.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di spazi di sosta e verde, lungo la via comunale, come cessione gratuita di aree a standard previste dal P.A. ed esecuzione degli stessi come opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo

Art. 48.6 – 49.6 – 51.6 – 52.6 – 53.6 secondo periodo

#### 48.6. NORME PARTICOLARI

~~Non sono~~Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate **anche** al di fuori della sagoma dell'edificio, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

#### 49.6. NORME PARTICOLARI

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie.

~~Non sono~~Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate **anche** al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

## 51.6. NORME PARTICOLARI

~~Non sono~~ Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

## 52.6. NORME PARTICOLARI

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

## 53.6. NORME PARTICOLARI

~~Non sono~~ Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

Art. 51.6

L'osservazione è accoglibile e viene modificato il testo normativo dell'art. 51.6 come riportato modificato nella controdeduzioni al parere regionale.

Art. 64 primo periodo

L'osservazione è accoglibile integrando il testo normativo come già riportato nelle controdeduzioni a osservazioni presentate da privati.

Art. 76 primo periodo

### Art. 76 Fabbricati accessori

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq. 20 lorda ed altezza interna utile di ml. 2,40 misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature o con un'altezza media di ml. ~~2,70~~2,50 nel caso di solai inclinati; possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato presente nella stessa proprietà.

Art. 82 L'osservazione relativa al perimetro del vincolo idrogeologico è accolta e vengono rettificati gli elaborati grafici.

Le osservazioni relative alle modifiche al testo normativo degli articoli:

- Art. 4.15 lettera a) e b)
- Art. 4.16 2-3
- Art. 16
- Art. 42
- Art. 44.2
- Art. 48.6 – 49.6 – 51.6 – 52.6 – 53.6 primo periodo
- Art. 55
- Art. 58 – 59 – 60 – 61 – 62 - 63
- Art. 64 secondo periodo
- Art. 70
- Art. 71.6
- Art. 76 secondo periodo

Non sono accoglibili perché in contrasto con i principi ispiratori assunti per la stesura della normativa del PGT ed in contrasto con norme nazionali, regionali ed atti di pianificazione sovraordinata.

**OSSERVAZIONE n° 48: - Normativa**

**Presentata da:** **Geom. ORNAGHI Roberto**  
Prot. n° 2468 generale - n° 48 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede una serie di integrazioni/modifiche per alcuni articoli delle "Disposizioni Normative" e più precisamente:

- 1) Chiede l'inserimento degli ambiti "AG4\_Aree agricole di versante" nelle possibilità di intervento previste dall'art.64.
- 2) Chiede di modificare l'art. 75 inserendo la possibilità di edificare autorimesse private anche negli ambiti agricoli o perlomeno concedere l'edificazione delle stesse negli ambiti agricoli posti nelle immediate vicinanze dei centri abitati, con la possibilità di edificarle nel lotto dove esiste il fabbricato residenziale o in lotti limitrofi ai centri abitati.
- 3) Chiede di inserire nell'art. 76 la possibilità di costruire piccoli fabbricati accessori anche e soprattutto nelle zone agricole.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione 1) è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale al testo dell'art. 64 delle disposizioni normative che viene integrato come indicato di seguito.

Le osservazioni 2) e 3) non sono accoglibili in quanto in contrasto con le linee pianificatorie del PGT adottato, dell'art. 11 delle NTA del PTCP in tema di tutela della rete ecologica provinciale e della LR 12/2005 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

**Art. 64 Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**

Comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, **AG4**, AG5 e AG6 non adibiti ad usi agricoli, comprese le relativi aree pertinenziali.

**OSSERVAZIONE n° 49-50: - Porlezza**

**Presentata da:** **BORRELLI Francesco**  
Prot. n° 2469 generale - n° 49 speciale  
Prot. n° 2470 generale - n° 50 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la viabilità prevista venga rimossa dalle previsioni del nuovo PGT.

**Accolta** [X]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile considerato lo stato dei luoghi e la presenza in loco di strutture di reti tecnologiche.



**OSSERVAZIONE n° 51: - Cima**

**Presentata da:** Vari cittadini del Comune di Porlezza  
Prot. n° 2471 generale - n° 51 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono di riconsiderare lo sviluppo della progettualità prevista per la realizzazione del bacino e della nuova strada, al fine di evitare un insanabile danno ambientale, storico e turistico al territorio di Cima, proponendo in alternativa altre aree.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile relativamente alle puntuali osservazioni presentate:

- Al punto 1-4: la localizzazione del bacino è strategica per la captazione e la distribuzione della rete idrica comunale:

- Al punto 2: in quanto l'attuale bacino non è raggiungibile con mezzi adeguati per le attività manutentive.
- Al punto 3: l'adeguamento stradale previsto è contenuto in termini di calibro e di qualità dell'intervento in termini di tutela paesaggistica;
- Al punto 5: è in contrasto con le leggi sanitarie realizzare un bacino nelle fasce di rispetto cimiteriale.

L'utilizzo delle acque captate dal sistema di sorgenti presenti presso la località Cima è direttamente collegato alla situazione topografica esistente. L'acqua captata verrebbe recapitata per caduta direttamente nel bacino senza la necessità di utilizzo di pompe e quindi di consumo di corrente elettrica. La realizzazione di un bacino a quote topografiche superiori a quella di captazione potrebbe essere realizzabile solo tramite l'utilizzo di pompe di rilancio.

### **OSSERVAZIONE n° 52: - Begna**

**Presentata da:** **BETTONZELLI Giuseppe**  
Prot. n° 2472 generale - n° 52 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che sia esteso per l'intero mappale 2237 l'ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento" e che sia data la possibilità all'ambito "AG4\_Aree agricole di versante" di realizzare strutture complementari all'abitazione quali piscine, pergolati, gazebi, comunque superfici che non concorrono al computo della Slp.

<b>Accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Parzialmente accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Respinta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### **Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 53: - Normativa –**

**Presentata da:** **BONORA Umberto e CATTANEO Anna**  
Prot. n° 2473 generale - n° 53 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che l'art. 64 "Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate

all'agricoltura" delle disposizioni normative vengo esteso anche all'ambito "AG4\_Aree agricole di versante"

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale al testo dell'art. 64 delle disposizioni normative; di conseguenza il testo viene modificato come riportato di seguito.

**Art. 64 Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**

Comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, **AG4**, AG5 e AG6 non adibiti ad usi agricoli, comprese le relativi aree pertinenziali.

**OSSERVAZIONE n° 54: - Cima e normativa**

**Presentata da:** **SOLARINO Angelo Giuseppe**  
 Prot. n° 2474 generale - n° 54 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'art. 64 "Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" delle disposizioni normative venga esteso anche all'ambito "AG4\_Aree agricole di versante"; che venga rivalutato il coefficiente convenzionale K (pari a 20.000) per incrementi volumetrici al fine di consentire un adeguato ampliamento volumetrico; infine che i mappali 480 e 1143 vengano inseriti in ambito "T2\_tessuto urbano di completamento".

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

Il punto a) dell'osservazione è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale al testo dell'art. 64 delle disposizioni normative; di conseguenza il testo viene modificato come riportato di seguito.

Il punto b) dell'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con le linee pianificatorie del PGT adottato e con l'obiettivo di garantire una sostenibilità paesaggistica degli interventi.

Il punto c) dell'osservazione non è accoglibile per le seguenti motivazioni:

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;

- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **Art. 64 Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**

Comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 e AG6 non adibiti ad usi agricoli, comprese le relativi aree pertinenziali.

---

#### **OSSERVAZIONE n° 55: - Cima/ Normativa**

**Presentata da:** **ORTALLI Angelo Giuseppe**  
Prot. n° 2475 generale - n° 55 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga inserita la possibilità di poter realizzare un ampliamento una tantum almeno del 50% del volume esistente.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

#### **Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area oggetto di intervento è inserita all'interno del Tessuto FL-Fascia di rispetto lacuale che appartiene alla rete ecologica provinciale ed in contrasto con le disposizioni normative del PGT adottato e del PTCP e con gli indirizzi di tutela paesaggistica del PTR e del PGT.

---

#### **OSSERVAZIONE n° 56: - Cima/ Normativa –**

**Presentata da:** **MUTTONI Mario**  
Prot. n° 2476 generale - n° 56 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'art. 64 "Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" delle disposizioni normative venga esteso anche all'ambito "AG4\_Aree agricole di versante"; inoltre che sia data la possibilità di realizzare piscine ad uso privato.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [X]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

L'osservazione al punto 1) è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale al testo dell'art. 64 delle disposizioni normative; di conseguenza il testo viene modificato come riportato di seguito.  
La richiesta di ammettere la realizzazione di piscina privata non è accoglibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative del PGT, del PTCP in quanto rete ecologica e della LR 12/2015 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

### **Art. 64 Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**

Comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 e AG6 non adibiti ad usi agricoli, comprese le relativi aree pertinenziali.

---

**OSSERVAZIONE n° 57: - Tavordo**

**Presentata da:** **BUGNA Lina**  
Prot. n° 2477 generale - n° 57 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i mappali ora inseriti in ambito "AG4\_Aree agricole di versante" vengano inseriti in ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

---

**OSSERVAZIONE n° 58: - Tavordo**

**Presentata da:** **OSTONI Amleto**  
Prot. n° 2478 generale - n° 58 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i mappali ora inseriti in ambito "AG4\_Aree agricole di versante" vengano inseriti in ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;

- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 59: - Porlezza**

**Presentata da:** **DE MARIA Attilio**  
Prot. n° 2479 generale - n° 59 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il mappale 482 ora ricadente in ambito "NA\_Nuclei di antica formazione" venga ricompreso nel comparto edificatorio PCC15 e che al fabbricato, insito sullo stesso mappale, sia concessa la demolizione e lo spostamento della volumetria in aggiunta alla volumetria già concessa a tale area; inoltre propone la cessione gratuita di un'area lungo la via Garibaldi di 5,00 ml di profondità al posto della realizzazione, come da permesso di costruire convenzionato, di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la strada comunale Via Garibaldi e l'area a parcheggio in quanto esiste già la Via Bernasconi.

<b>Accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Parzialmente accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Respinta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### **Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con le linee pianificatorie del PGT adottato, con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione e con le indicazioni progettuali di utilità pubblica previste specificatamente per il PCC15.

### **OSSERVAZIONE n° 60: - Porlezza**

**Presentata da:** **DE MARIA Attilio**  
Prot. n° 2480 generale - n° 60 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Il comparto edificatorio PCC5 destinato a "ST1\_Attrezzature pubbliche di interesse comune" è di difficile attuazione in quanto non è di proprietà esclusiva del sottoscritto, bensì al 50% con la sorella oltre ad una terza persona; inoltre chiede che il comparto PCC5 ricadente in ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento" comprenda i mappali così come da individuazione osservazione e su questi l'Amministrazione Comunale valuti nuovi specifici impegni;

infine si chiede le previsioni che l'Amministrazione Comunale ha sul fabbricato al mappale 1407 inserito in ambito "ST1\_Attrezzature pubbliche di interesse comune".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile viste le scelte pianificatorie del PGT adottato e la strategica valenza pubblica insita nell'attuazione del PCC5 che è compensata con un indice di fabbricabilità territoriale ed un incremento dello stesso rispetto al tessuto T2 di appartenenza, commisurato agli oneri derivanti dalla cessione gratuita al comune di aree interne al PCC e dalla realizzazione in loco della dotazione minima di parcheggi pubblici da asservire ad uso pubblico e dei marciapiedi in fregio alla viabilità comunale.

Questa scelta pianificatoria è suffragata dall'enunciazione dei seguenti obiettivi generali di sviluppo del PGT:

- prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.

**OSSERVAZIONE n° 61: - Porlezza**

**Presentata da:** **DE MARIA Gregorio e GALLI Adelaide**  
 Prot. n° 2481 generale - n° 61 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che l'ambito "T5\_Tessuto produttivo esistente e di completamento" venga estesa per una porzione sui mappali 1639 e 4788 ora ricadenti in ambito "AG3\_Aree agricole di valore ambientale e di completamento", tenendo la linea dei mappali limitrofi 4944 e 4941.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 62: - Porlezza**

**Presentata da:** **GIARDELLI Ivan**  
**Legale rappresentante della società "SPARTA S.a.s. di Giardelli Ivan & C."**  
 Prot. n° 2482 generale - n° 62 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i mappali ora in ambito "AG3\_Aree agricole di valore ambientale e di completamento" vengano inseriti in ambito "T5\_Tessuto produttivo esistente e di completamento".

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

#### **Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto in sede di VAS del PGT la provincia di Como ha richiesto che l'area oggetto di osservazione venisse ricondotta ad elementi di Rete Ecologica Provinciale del PTCP perché considerato "lembo occidentale di un bosco umido che fiancheggia lo sfondo idrografico del Cuccio che conserva ancora interesse ecologico" e che tale richiesta di stralcio dal tessuto urbano consolidato è stata accolta con il parere motivato ed in sede di adozione degli atti del PGT.

### **OSSERVAZIONE n° 63: - Porlezza**

**Presentata da:** **DE MARIA Gregorio, GALLI Adelaide**  
**e GIARDELLI Ivan**  
**Legale rappresentante della società "SPARTA S.a.s. di Giardelli Ivan & C."**  
 Prot. n° 2483 generale - n° 63 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che vengano inseriti alcuni mappali nell'ambito AT\_6; che l'edificazione deve avvenire su entrambi i comparti A e B; chiedono vista l'entità dell'Ambito di trasformazione AT\_6 che possa essere frazionato in più lotti funzionali; si rendono disponibili a realizzare la struttura sanitaria entro un anno (anziché due) dall'approvazione del PA anche parziale a patto che venga concesso un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc./mq.; chiedono che i 3.000 mq. da cedere concorrano ai fini edificatori e che comprenda le aree da cedere di cui all'art.23 delle Disposizioni Normative; infine venga tolta la zona ST1 destinata a parcheggi indicata sul mappale 4769.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

#### **Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in riferimento alle puntuali osservazioni presentate:

- punto A: non è accoglibile un ampliamento dell'AT in quanto questo comprenderebbe un interessamento di aree di rete ecologica provinciale considerato che:
  - la rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che





- abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
  - questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
  - la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle reti ecologica provinciale.
- Punto B: non è accoglibile essendo in contrasto con quanto stabilito:
- dalla scheda descrittiva dell'ambito di trasformazione AT6 che prevede che la nuova edificazione sia consentita solamente nel sub-comparto A;
  - dalla Provincia di Como con provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP che prescrive che il solo ambito AT6-sub B sia sottoposto all'art. 11 delle norme del PTCP, relativo alla rete ecologica provinciale;
  - dalla Regione Lombardia con DGR n. X/3624 – Comune di Porlezza (Co) – Determinazioni in ordine al PGT che prescrive che per l'ambito AT6 sub. b venga mantenuta la destinazione attuale;
- punto C: non è accoglibile in quanto in contrasto con il criterio di pianificazione unitaria dell'intero comparto edificatorio indicato dal Documento di Piano adottato.
- L'osservazione è accoglibile in riferimento a:
- punto D: la proposta di realizzare la struttura sanitaria entro un anno a fronte di un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq, conservando comunque il 20% da destinare all'edilizia residenziale convenzionata è accoglibile vista l'utilità pubblica dell'intervento previsto all'interno dell'AT6 ed il dimezzamento dei tempi di realizzazione proposti.
  - Punto F): vista l'esiguità dell'area localizzata e la possibilità di individuare all'interno del comparto edificatorio in sede di attuazione del P.A. la dotazione dei parcheggi la richiesta è accoglibile.
- Si precisa che:
- l'indice di edificabilità prevista è territoriale così come definita dall'art. 4 comma 4.5 delle disposizioni normative;
  - il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### Art. 16 Ambito di Trasformazione AT\_6

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul>
<i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i>	<p>Indice di fabbricabilità territoriale: <del>0,80</del>1,00 mc/mq di cui 20% da destinare all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001</p> <p>Rapporto di copertura massimo: 1/6 della ST  N° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani  Altezza massima: 9,50 m  Rapporto di permeabilità minimo: 25% della ST  Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale.</p>

Standard ed opere di urbanizzazione	<p>A carico dei soggetti attuatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione gratuita di mq. 3.000 di aree a standard di interesse pubblico o generale;</li> <li>- realizzazione, all'interno dell'area ceduta, e cessione gratuita di una struttura sanitaria di interesse sovracomunale avente una superficie lorda di pavimento di mq. 250 compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.</li> </ul>
Strumenti di attuazione	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> <li>- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Piana con manto a verde;</li> <li>b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);</li> </ul> </li> <li>- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;</li> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- La nuova edificazione è consentita solamente nel sub-comparto A mentre nel sub-comparto B devono essere eseguite <b>solo azioni <del>mitigativa</del>-mitigative</b> come indicato nell'art. 17 delle presente Norme <b>ed applicate le disposizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP relative alla rete ecologica.</b></li> </ul>	
<b>NOTE</b>	
<p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.</p> <p>Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.</p> <p>La realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata deve essere contestuale o preventiva rispetto a quella di edilizia libera.</p> <p>La struttura sanitaria deve essere realizzata entro e non oltre <b>due anni-un anno</b> dall'approvazione del PA.</p>	

ADOTTATO	OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
	

### **OSSERVAZIONE n° 64: - Porlezza**

**Presentata da:** **ORTALLI Bruno**  
**Amministratore della Società "IMMOBILIARE LAGO DEL CERESIO S.r.l."**  
 Prot. n° 2484 generale - n° 64 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che per gli immobili, ora ricadenti in ambito "NA\_Nuclei di antica formazione" e identificati alle schede n° 135 e 167, venga concesso il cambio di destinazione da turistico alberghiero a residenziale e che venga concessa la possibilità di traslare parte della volumetria del fabbricato identificato con scheda n°135 sul fabbricato identificato con scheda n° 167.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile vista la specificità della richiesta e conseguentemente si rimanda all'applicazione delle Disposizioni Normative del PGT di cui all'art. 44.

**OSSERVAZIONE n° 65: - Porlezza**

**Presentata da:** **ORTALLI Bruno**  
**Amministratore della Società "IMMOBILIARE LAGO DEL LAGO DEL CERESIO S.r.l."**  
 Prot. n° 2485 generale - n° 65 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga esteso all'intera proprietà l'ambito "T5\_Tessuto produttivo esistente e di completamento"

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto la proprietà oggetto di osservazione rientra nell'ambito oggetto di attività estrattiva e recupero ambientale dell'ambito ATEg7.

**OSSERVAZIONE n° 66: - Porlezza**

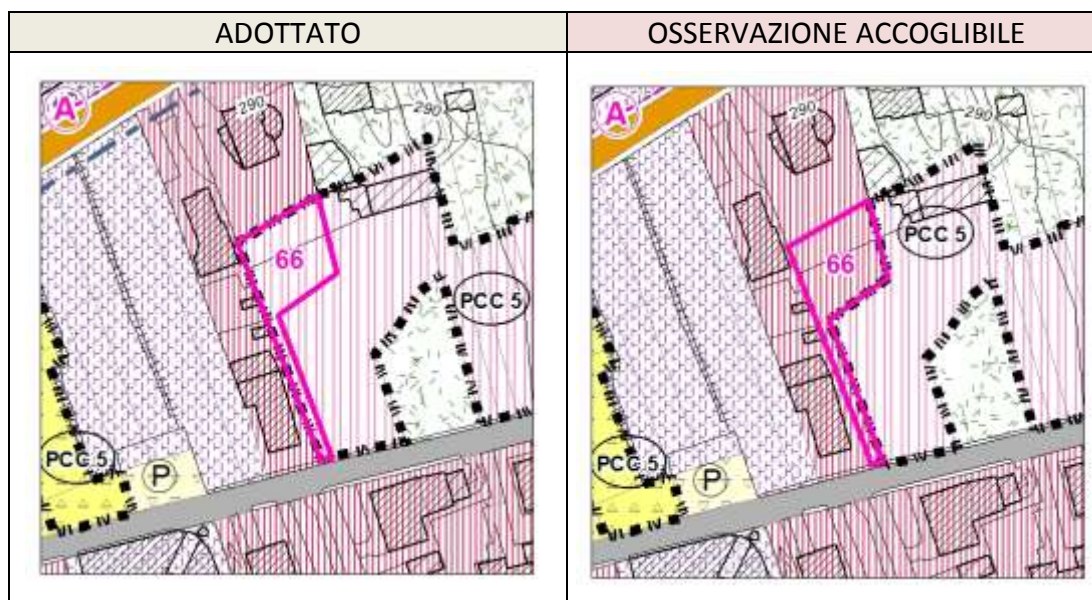
**Presentata da:** **BUTTI Fabio**  
**Legale rappresentante della Società "F.B.ONE S.r.l."**  
 Prot. n° 2486 generale - n° 66 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il mappale venga escluso dal comparto edificatorio "PCC5" in cui ricade e che venga ricompreso nell'ambito "T1\_Tessuto urbano saturo" come l'area sulla quale è in fase di costruzione il nuovo fabbricato.

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile in quanto rettifica dell'azonamento del Piano delle Regole per errore materiale.



**OSSERVAZIONE n° 67: - Agria**

**Presentata da:** **BUTTI Fabio**  
**Legale rappresentante della Società "F.B.ONE S.r.l."**  
 Prot. n° 2487 generale - n° 67 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che all'area di proprietà ricadente nel comparto edificatorio PCC26 venga concesso un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,80 mq./mq. anziché 0,60 mq./mq.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile relativamente all'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria visti gli obiettivi generali di sviluppo enunciati con il Documento di Piano che prevedono "la promozione di nuove attività commerciali, produttive, artigianali ed industriali e per l'ampliamento funzionale di quelle esistenti per la conservazione ed il potenziamento del tessuto economico-produttivo locale, creando l'opportunità di una ricaduta in termini occupazionali".

**48.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC26** il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area a standard identificata all'interno del perimetro del Permesso di Costruire Convenzionato;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori di parcheggi pubblici, spazi e verde, raccolta differenziata dei rifiuti (minimo 4 cassonetti di tipo interrato) e marciapiede lungo tutto il tratto della via Venini coincidente con la proprietà;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, delle opere è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo delle stesse è a carico del Comune;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f$  - mq/mq. ~~0,60~~0,80
  - o Rapporto di copertura:  $R_c$  - 50%
  - o Altezza massima:  $H_{max}$  - ml. 8,00
  - o Rapporto di permeabilità:  $R_p$  - 10%

All'interno del PCC è ammessa, come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva residenziale.

**OSSERVAZIONE n° 68: - Tavordo**

**Presentata da:** **BUTTI Fabio**  
**Legale rappresentante della Società "BUTTI CAR S.a.s."**  
 Prot. n° 2488 generale - n° 68 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che all'area di proprietà inserita in ambito "T4\_Tessuto commerciale esistente e/o di completamento" e ricadente nel comparto edificatorio "A" venga aumentato l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,60 mq./mq. a 0,80 mq./mq., in quanto l'attuale indice non permette di realizzare alcun ampliamento e che rimanga invariata la percentuale a destinazione residenziale.

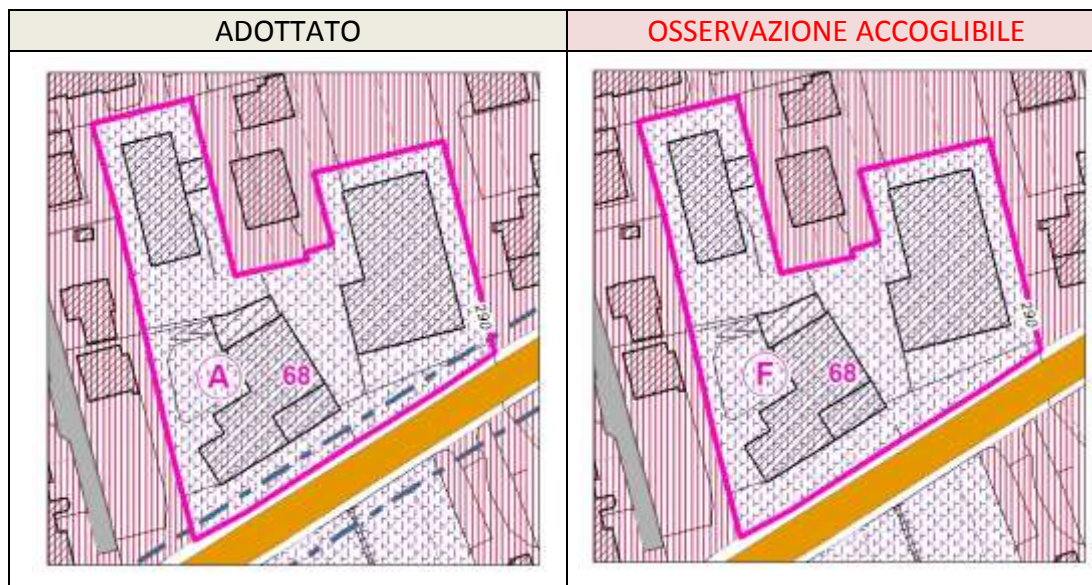
**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile relativamente all'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria mantenendo inalterato il parametro percentuale di residenza ammessa visti gli obiettivi generali di sviluppo enunciati con il Documento di Piano che prevedono "la promozione di nuove attività commerciali, produttive, artigianali ed industriali e per l'ampliamento funzionale di quelle esistenti per la conservazione ed il potenziamento del tessuto economico-produttivo locale, creando l'opportunità di una ricaduta in termini occupazionali".

**48.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nei comparti edificatori identificati nella Tavola di progetto 1Cb con la lettera F è ammesso un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80$  mq/mq; gli altri parametri ed indici urbanistici/edilizi sono quelli indicati al precedente comma 48.3

**OSSERVAZIONE n° 69: - Porlezza**

**Presentata da:** **MAZZA Piergiuseppe**  
Prot. n° 2489 generale - n° 69 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga ampliato l'ambito "T8\_tessuto turistico, ricettivo e alberghiero" come da planimetria allegata, anche senza incremento volumetrico derivante dalla maggior superficie.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;

- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 70: - Tavordo**

**Presentata da:** **MAZZA Piergiuseppe**  
Prot. n° 2490 generale - n° 70 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il mappale venga interamente inserito in ambito "T2\_tessuto urbano di completamento".

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

#### **Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 71: - Porlezza**

**Presentata da:** **MAZZA Piergiuseppe**  
Prot. n° 2491 generale - n° 71 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che la parte del mappale che ricade nel comparto edificatorio "PCC7" venga stralciata e inserita in ambito "T1\_Tessuto urbano saturo", impegnandosi comunque a partecipare alla realizzazione del marciapiede lungo la Via ex Ferrovia in quota proporzionale o in alternativa monetizzandolo con un contributo forfettario.

**Accolta**    
**Parzialmente accolta**    
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto si verrebbero a modificare i contenuti e gli obblighi previsti dal PCC7 di pubblica utilità a discapito degli altri soggetti attuatori.

**OSSERVAZIONE n° 72: - Porlezza**

**Presentata da:** **RISI Roberto**  
 Prot. n° 2492 generale - n° 72 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga esteso all'intera proprietà l'ambito "T5\_Tessuto produttivo esistente e di completamento"

**Accolta**    
**Parzialmente accolta**    
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto la proprietà oggetto di osservazione rientra nell'ambito oggetto di attività estrattiva e recupero ambientale dell'ambito ATEg7.

**OSSERVAZIONE n° 73: - Cima**

**Presentata da:** **COLOMBO Michela**  
 Prot. n° 2493 generale - n° 73 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i suoi terreni ricadenti nel "PCC19" facciano parte di un PCC singolo in quanto la sottoscritta ha già fatto richiesta di allargamento di una porzione di sentiero a sue spese accordandosi anche con i proprietari limitrofi; inoltre chiede di rettificare il limite dell'ambito "T2\_Tessuto urbano di completamento" mantenendo la stessa superficie territoriale come rappresentato nell'allegato, per una più facile edificazione.

**Accolta**    
**Parzialmente accolta**    
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con il provvedimento della Provincia di Como di valutazione di compatibilità con il PTCP che prescrive, relativamente al PCC19, lo stralcio della parte ad est, come indicato nell'allegato al presente provvedimento, al fine di garantire la funzionalità e la conservazione della rete ecologica del PTCP e con la DGR n. X/3624 per la determinazione in ordine al PGT che con le prescrizioni, di cui all'art. 76 LR 12/2005, di ridurre sensibilmente la superficie del PCC, l'indice di fabbricabilità territoriale e di elevare il rapporto di permeabilità al 50%.

**OSSERVAZIONE n° 74: - San Michele/ Normativa**

**Presentata da:** **MARELLI Eros**  
 Prot. n° 2494 generale - n° 74 speciale



**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga inserita in norma, per l'ambito "FL\_Fascia di rispetto lacuale", la possibilità di realizzare un corpo tecnico fuori terra da adibire a posto auto.

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area oggetto di intervento è inserita in un ambito assoggettato a specifica tutela FL – Fascia di rispetto attuale appartenente alla rete ecologica del PTCP e quindi in contrasto con gli indirizzi di tutela previsti dal PGT adottato e del PTR.

**OSSERVAZIONE n° 75: - Cima e normativa**

**Presentata da:** **ROVEDA Rebecca**  
 Prot. n° 2495 generale - n° 75 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'art. 64 "Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" delle disposizioni normative venga esteso anche all'ambito "AG4\_Aree agricole di versante"; inoltre chiede che i propri terreni vengano inseriti in ambito "T2\_tessuto urbano di completamento".

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione relativamente al punto A) è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale al testo dell'art. 64 delle disposizioni normative; di conseguenza il testo viene modificato come riportato di seguito.

L'osservazione relativamente al punto B) non è accoglibile in quanto:

- ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normativa del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- la rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

**Art. 64 Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**

Comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, **AG4**, AG5 e AG6 non adibiti ad usi agricoli, comprese le relativi aree pertinenziali.

**OSSERVAZIONE n° 76: - Porlezza**

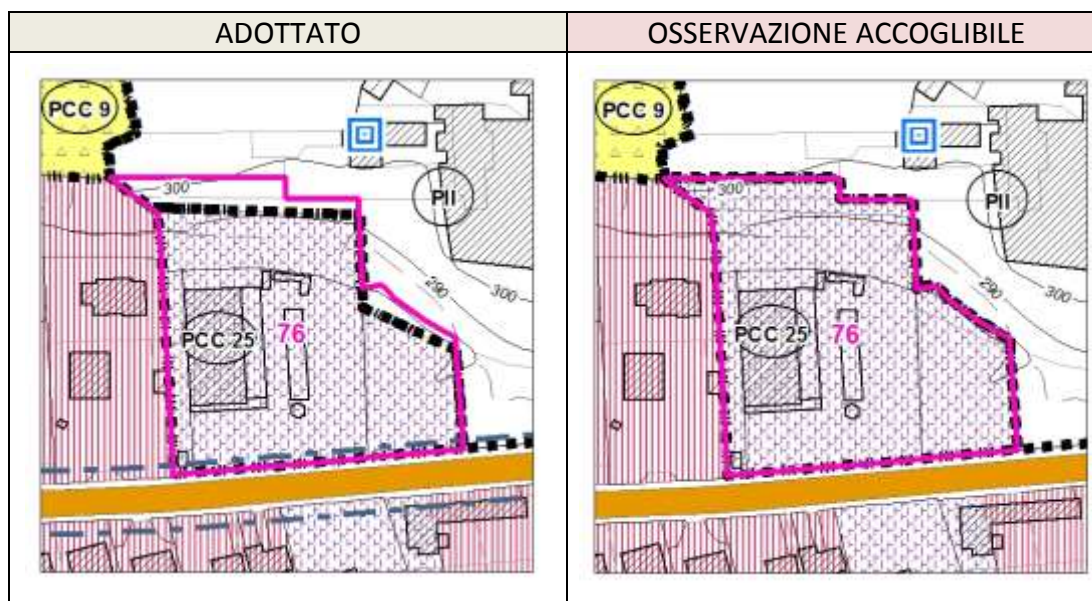
**Presentata da:** **GUATTINI Benvenuto**  
**Amministratore Unico della Società "IMMOBILIARE S.AMBROGIO S.r.l."**  
 Prot. n° 2496 generale - n° 76 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga estesa per l'intera proprietà l'ambito "T4\_Tessuto commerciale esistente e/o di completamento".

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile in quanto rettifica dell'azonamento del Piano delle Regole per errore materiale.

**OSSERVAZIONE n° 77: - Loc. La Sbianca**

**Presentata da:** **GUATTINI Laura**  
**Legale rappresentante della Società "AGRIFER S.r.l."**  
 Prot. n° 2497 generale - n° 77 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il mappale venga inserito in ambito "T8\_Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero".

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;

- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 78: - Begna e normativa**

**Presentata da:** **MORETTI Graziella, MASSAINI Cinzia e Marzio**

Prot. n° 2498 generale - n° 78 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che l'intero mappale sia inserito in ambito edificatorio compresa pertanto la zona ricadente in fascia di rispetto del valletto come altri terreni; inoltre chiedono che nella normativa del comparto edificatorio "PCC4", paragrafo 46.7 capoverso secondo, si specifichi quanto segue:

- *"sarà obbligo di realizzare una tavola di progetto sulla viabilità interna al PCC che verrà concordata tra tutti i comproprietari dei singoli lotti funzionali ed approvata dal competente ufficio comunale".*

- *La "realizzazione" della viabilità dovrà riguardare la sola approvazione della tavola di progetto interna al PCC" e non invece l'esecuzione dell'intero tratto di strada prima dell'edificazione dei singoli lotti;*

Inoltre si dovrebbe aggiungere una nuova norma nella quale specificare il diritto dei proprietari degli immobili confinanti al comparto edificatorio PCC4 di poter realizzare, sui propri mappali ricadenti nel predetto comparto edificatorio PCC4, delle pertinenze con specifica esclusione dall'obbligo di osservare la realizzazione della viabilità interna al PCC.

<b>Accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Parzialmente accolta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Respinta</b>	<input type="checkbox"/>

### **Motivazione:**

L'osservazione relativa alla richiesta di inserimento della proprietà all'interno del PCC4 non è accoglibile in quanto:

- ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- la rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni

normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;

- questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

L'osservazione in merito ad una migliore chiarezza nel testo per gli obblighi relativi alla realizzazione della viabilità interna al PCC è accoglibile ed il testo del comma 2 del punto 46.7 delle disposizioni normative viene modificato come riportato di seguito.

#### 46.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC4**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- l'attuazione del PCC è assoggettata alla approvazione di un pre-progetto unitario per definire la fattibilità ~~realizzazione~~ della viabilità interna privata al servizio delle singole proprietà interne al comparto edificatorio **che potrà essere realizzata anche per tratti funzionali**;
- le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato e dei relativi obblighi sopra riportati, possono essere attuate per lotti funzionali a condizione che i singoli interventi non pregiudichino le opere private degli altri soggetti attuatori, **in particolare la realizzazione delle strade**;
- le previsioni del PCC possono essere attuate per lotti funzionali a condizione che preventivamente sia stata realizzata la viabilità interna al PCC al servizio delle singole proprietà immobiliari;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,80
  - o Rapporto di copertura: Rc - 25%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

---

#### **OSSERVAZIONE n° 79: - Cavaiano e normativa**

**Presentata da:** **SALA Franco**  
Prot. n° 2499 generale - n° 79 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che nell'ambito "AG4\_Aree agricole di versante" sia inserita una norma speciale che dia la possibilità di realizzare un fabbricato (al massimo di 20mq. e con finiture idonee al paesaggio agricolo) per il deposito di attrezzi per la manutenzione del fondo così come era ammesso nel precedente PRG.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

#### **Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative del PGT adottato, con le norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura dalla LR 12/2005 e con l'art. 11 delle NTA del PTCP in quanto l'ambito è inserito nella rete ecologica provinciale.

---

**OSSERVAZIONE n° 80: - Zona Camping International**

**Presentata da:** **AZZOLA Emanuele**  
**Rappresentante della società "LUSSY S.r.l."**  
 Prot. n° 2500 generale - n° 80 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che nelle norme specifiche puntuali del proprio comparto edificatorio "PCC28", sia data la possibilità dell'esecuzione iniziale del solo pubblico esercizio di alimenti e bevande (ristorante-pizzeria) quale attività ricettiva e solo successivamente, in base al riscontro economico, completare l'attività turistica.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile, vista la specificità della richiesta, conseguentemente si rimanda alle disposizioni normative del PGT adottato relative al PCC28 di cui al comma 52.7 dell'art. 52.

**OSSERVAZIONE n° 81: - Cima/ Normativa**

**Presentata da:** **WOHLGEMUTH Hans Joerg**  
 Prot. n° 2501 generale - n° 81 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede di consentire la possibilità di applicare la normativa regionale artt. 63 e segg. Della L.R. 12/2005 sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai fabbricati residenziali esistenti nell'ambito "FL\_Fascia di rispetto lacuale" eliminando il divieto previsto dall'art.81 delle norme di attuazione del PdR, o in alternativa consentirlo ai fabbricati residenziali esistenti nell'ambito "FL\_Fascia di rispetto lacuale" che abbiano un solo piano abitabile modificando di conseguenza l'art. 81.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area oggetto di intervento è inserita all'interno del Tessuto FL-Fascia di rispetto lacuale che appartiene alla rete ecologica provinciale ed in contrasto con le disposizioni normative del PGT e del PTCP e con gli indirizzi di tutela paesaggistica del PTR e del PGT.

**OSSERVAZIONE n° 82: - Porlezza**

**Presentata da:** **DE MARIA Luisa**  
 Prot. n° 2502 generale - n° 82 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede di inserire all'interno dell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato denominato "PCC5" i propri mappali 3135-3129-3127-3133-108-3131-1386 ora in ambito "T3\_Tessuto urbano a prevalenza di verde", in quanto, pur essendo comproprietaria al 50% con il fratello De Maria Attilio per la parte del comparto edificatorio "PCC5" a Standard da cedere all'Amministrazione comunale non le è stata riconosciuta la stessa possibilità edificatoria; inoltre fa presente che sui terreni oggetto della futura cessione al Comune grava un'ipoteca a carico di De Maria Attilio ed a favore della sottoscritta, pertanto

prima di "scompare" dentro una cessione a titolo gratuito devono assolvere la loro funzione di garanzia reale per la somma ancora da corrispondere.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile viste le scelte pianificatorie del PGT adottato e la strategica valenza pubblica insita nell'attuazione del PCC6 che è compensata con un indice di fabbricabilità territoriale ed un incremento dello stesso rispetto al tessuto T2 di appartenenza, commisurato agli oneri derivanti dalla cessione gratuita al comune di aree interne al PCC e dalla realizzazione in loco della dotazione minima di parcheggi pubblici da asservire ad uso pubblico e dei marciapiedi in fregio alla viabilità comunale.

Questa scelta pianificatoria è suffragata dall'enunciazione dei seguenti obiettivi generali di sviluppo del PGT:

- prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.

**OSSERVAZIONE n° 83: - Normativa –**

**Presentata da:** **SCAPPATURA Giancarlo**  
 Prot. n° 2503 generale - n° 83 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Con riferimento all'artt. 4.9.1h e 4.9.2j chiede che tra le caratteristiche dei sottotetti esclusi dal computo della SIp, non venga contemplata quella relativa al rapporto aeroilluminante; con riferimento all'art. 4.14 non vengano considerati il sottotetto (soffitta) ed il solaio (soletta) di copertura nel calcolo del "Volume vuoto per pieno" qualora abbia le caratteristiche di cui agli artt. 4.9.1h e 4.9.2j.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile perché in contrasto con i principi ispiratori assunti per la stesura delle norme generali del PGT adottati ed in particolare per la definizione dei parametri e degli indici urbanistici/edilizi.

**OSSERVAZIONE n° 84: - Porlezza/Normativa –**

**Presentata da:** **CAPIZZI Gianluca**  
**Titolare dell'officina "Capizzi & Figli S.n.c."**  
 Prot. n° 2504 generale - n° 84 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che si consideri di modificare l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,60 mq./mq. a 0,80 mq./mq. nell'ambito "T4\_Tessuto

commerciale esistente e/o di completamento" così da permettere un ampliamento della zona espositiva.

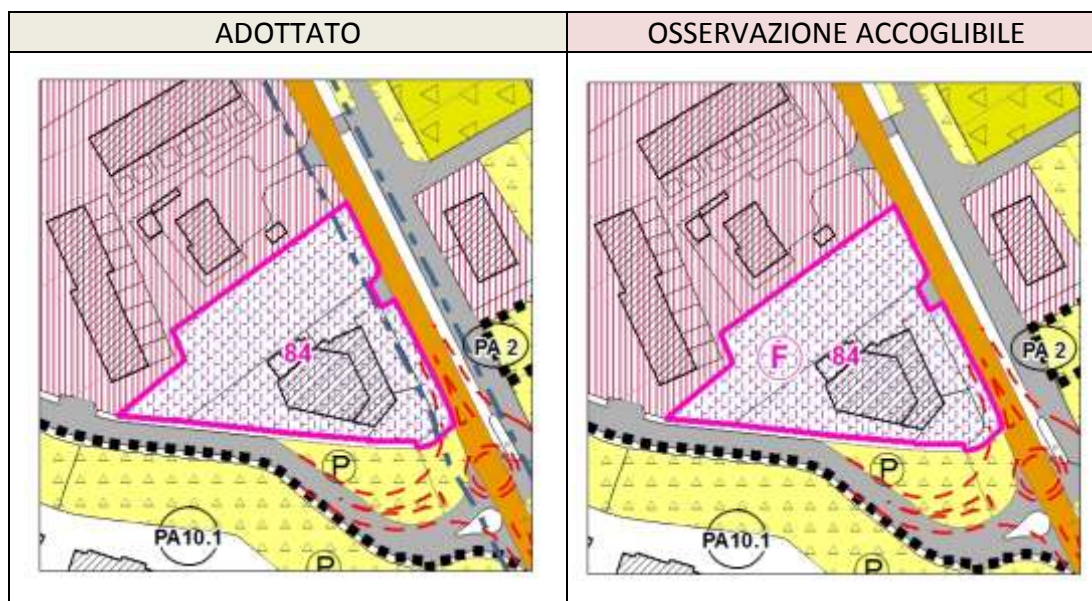
**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile visti gli obiettivi generali di sviluppo enunciati con il Documento di Piano che prevedono "la promozione di nuove attività commerciali, produttive, artigianali ed industriali e per l'ampliamento funzionale di quelle esistenti per la conservazione ed il potenziamento del tessuto economico-produttivo locale, creando l'opportunità di una ricaduta in termini occupazionali"; conseguentemente viene inserito nel testo normativo un richiamo identificativo riferito all'attività dell'osservante a cui attribuire un indice di fabbricabilità pari a 0,80 mq/mq.

**48.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nei comparti edificatori identificati nella Tavola di progetto 1Cb con la lettera F è ammesso un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f - 0,80$  mq/mq; gli altri parametri ed indici urbanistici/edilizi sono quelli indicati al precedente comma 48.3



**OSSERVAZIONE n° 85: - Porlezza**

**Presentata da:** **CATTANEO Mirco**  
 Prot. n° 2505 generale - n° 85 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che si consideri di modificare l'ambito da "AG3\_Aree agricole di valore ambientale paesistico" a zona residenziale o di poter dare una possibilità edificatoria puntuale da permettere la realizzazione di una nuova residenza di almeno 150 mq. oltre che di realizzare le opere nell'interrato ( autorimessa e locali accessori).

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

**Motivazione:**

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 71.1 delle disposizioni normative del PGT la proprietà oggetto di osservazione è inserita all'interno delle rete ecologica provinciale;
- La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui fruizione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità;
- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, da conseguire nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano e riportati all'art. 12 delle disposizioni normative del PGT, indicano come superficie ammissibile delle espansioni del PGT mq. 20.750;
- Questo parametro massimo consentito è stato determinato in sede di verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo in base al metodo di calcolo indicato dall'art. 38 del PTCP; il consumo di suolo previsto dal PGT è pari a mq. 20.743;
- la verifica della sostenibilità in relazione al consumo di suolo, di cui all'art. 38 del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia delle rete ecologica provinciale.

La richiesta non è accoglibile in base alle motivazioni riportate in premessa in quanto l'individuazione di ulteriori aree di espansione insediativa produce il superamento dei limiti di sostenibilità in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dall'art. 38 del PTCP.

### **OSSERVAZIONE n° 86: - Cima – (consumo)**

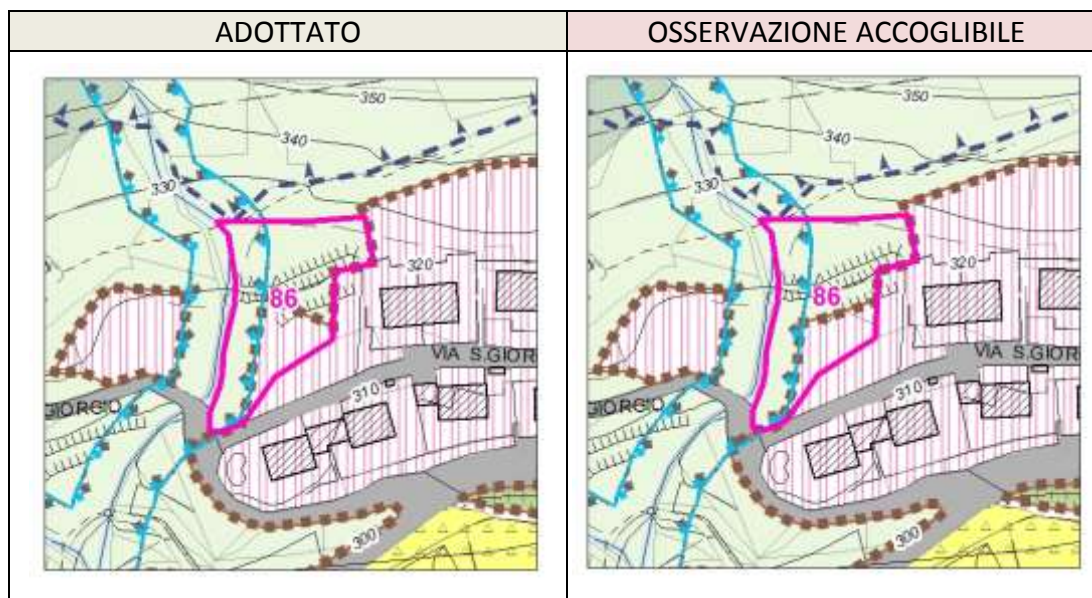
**Presentata da:** AIRALDI Augusto e PACCHIN Anna  
Prot. n° 2506 generale - n° 86 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono di considerare la possibilità di rimodellare la delimitazione della zona residenziale, anche a parità di capacità edificatoria, in modo da avere un'unica linea a delimitazione della zona residenziale e comunque tale da riportare l'area ad una situazione omogenea per permettere o meglio agevolare la futura edificazione.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile in quanto rettifica all'azonamento per errore materiale senza modificare la superficie complessiva del Tessuto urbano consolidato.





**OSSERVAZIONE n° 87: - Porlezza**

**Presentata da:** **GERVASONI Maria Angela**  
Prot. n° 2507 generale - n° 87 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che si riveda l'impegno di cedere gratuitamente il 50% dell'area ricadente nel comparto edificatorio "PCC6" ad un minor impegno (10-15%), in base ad una valutazione del futuro volume realizzabile.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile viste le scelte pianificatorie del PGT adottato e la strategica valenza pubblica insita nell'attuazione del PCC6 che è compensata con un indice di fabbricabilità territoriale ed un incremento dello stesso rispetto al tessuto T2 di appartenenza, commisurato agli oneri derivanti dalla cessione gratuita al comune di aree interne al PCC e dalla realizzazione in loco della dotazione minima di parcheggi pubblici da asservire ad uso pubblico e dei marciapiedi in fregio alla viabilità comunale.

Questa scelta pianificatoria è suffragata dall'enunciazione dei seguenti obiettivi generali di sviluppo del PGT:

- prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.

**OSSERVAZIONE n° 88: - Porlezza**

**Presentata da:** **ERCULIANI Maria Elena**  
**Legale rappresentante della Ditta "R.E.P. S.a.s."**  
Prot. n° 2508 generale - n° 88 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che il proprio lotto, nell'eventuale necessità di espandere la propria attività commerciale e con lo scopo anche di rendere maggiormente omogenea la zona interessata, possa rientrare nell'ambito "T4\_Tessuto commerciale esistente e/o di completamento" con una riserva di volume residenziale pari al 30% per usi strettamente familiari.

**Accolta** [X]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile visti gli obiettivi generali di sviluppo enunciati con il Documento di Piano che prevedono "la promozione di nuove attività commerciali, produttive, artigianali ed industriali e per l'ampliamento funzionale di quelle esistenti per la conservazione ed il potenziamento del tessuto economico-produttivo locale, creando l'opportunità di una ricaduta in termini occupazionali".

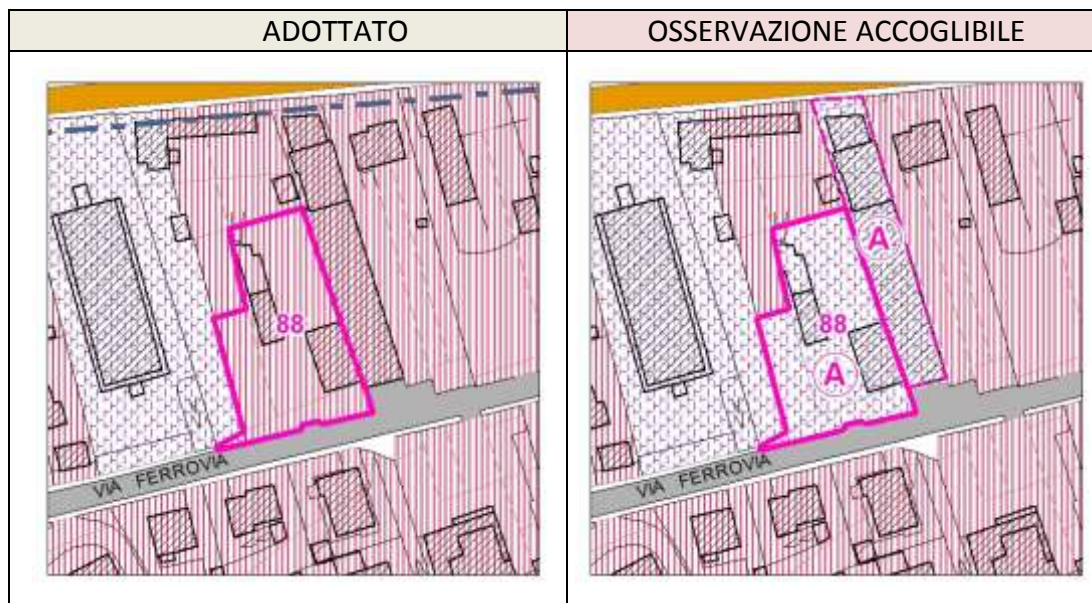
Sulla base delle summenzionate motivazioni l'area oggetto di osservazione viene inclusa all'interno del Tessuto T4 – Tessuto commerciale esistente e/o di completamento ed il comparto edificatorio è

indicato nella tavola di progetto 1Cb con la lettera A all'interno del quale è ammessa come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva realizzabile.

#### 48.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

~~Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la lettera A è ammessa, come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva realizzabile.~~

Nei comparti edificatori, identificati nella tavola di progetto 1Cb con la lettera A sono ammessi un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80$  mq/mq e come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva realizzabile.



#### **OSSERVAZIONE n° 89: - Porlezza**

**Presentata da:** **ERCULIANI Maria Elena e Sergio**  
Prot. n° 2509 generale - n° 89 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiedono che il proprio lotto, tenuto conto che i sottoscritti esercitano un'attività commerciale sull'area e con lo scopo anche di rendere maggiormente omogenea la zona interessata, possa rientrare nell'ambito "T4\_Tessuto commerciale esistente e/o di completamento" con una riserva di volume residenziale pari al 30% per usi strettamente familiari.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

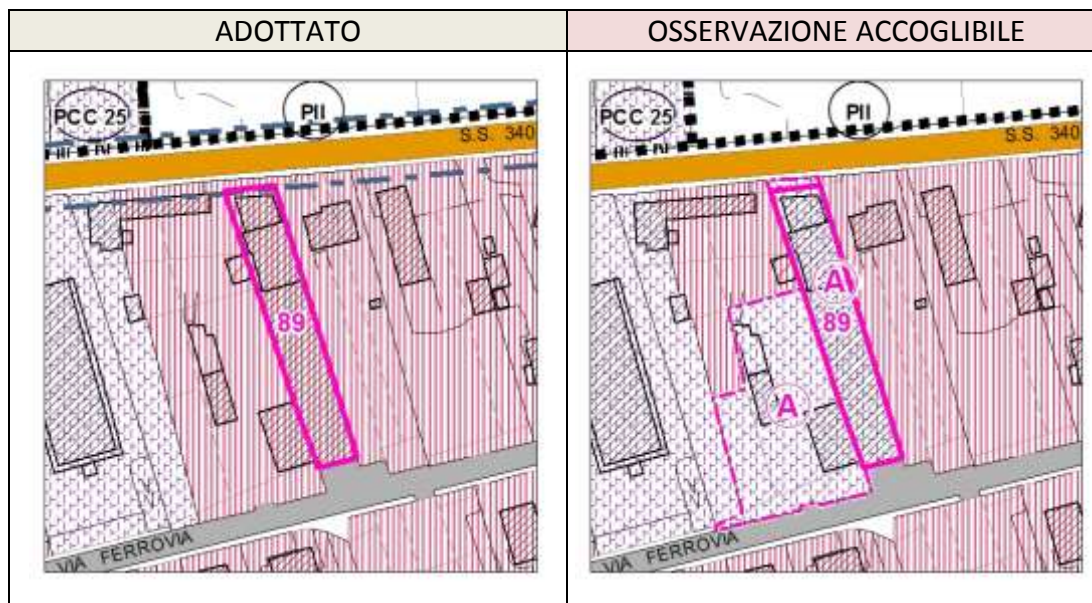
L'osservazione è accoglibile visti gli obiettivi generali di sviluppo enunciati con il Documento di Piano che prevedono "la promozione di nuove attività commerciali, produttive, artigianali ed industriali e per l'ampliamento funzionale di quelle esistenti per la conservazione ed il potenziamento del tessuto economico-produttivo locale, creando l'opportunità di una ricaduta in termini occupazionali".

Sulla base delle summenzionate motivazioni l'area oggetto di osservazione viene inclusa all'interno del Tessuto T4 – Tessuto commerciale esistente e/o di completamento ed il comparto edificatorio è indicato nella tavola di progetto 1Cb con la lettera A all'interno del quale è ammessa come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva realizzabile.

#### 48.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

~~Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la lettera A è ammessa, come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva realizzabile.~~

Nei comparti edificatori, identificati nella tavola di progetto 1Cb con la lettera A sono ammessi un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80$  mq/mq e come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva realizzabile.



#### **OSSERVAZIONE n° 90: - Porlezza**

**Presentata da:** **CRIPPA Luciano**  
Prot. n° 2510 generale - n° 90 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede la diminuzione della zona ST1 fino ad una fascia pari a 5 ml lungo la Via Avanzone per tutto il tratto di proprietà.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

#### **Motivazione:**

La richiesta di ridurre le previsioni urbanistiche di cessione gratuita dell'area identificata a standard per parcheggio all'interno del perimetro del PCC17 e di realizzazione di spazi a parcheggio, come dotazione a standard da cedersi comprese anche le dotazioni minime di cui all'art. 35 comma 35.5 delle disposizioni normative del PGT, non è accoglibile in considerazione della utilità pubblica insita nella realizzazione di un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio pubblico al servizio della Villa Marzorati e del centro storico, in linea con gli obiettivi generali di sviluppo enunciati al punto A.3.3 della Relazione Tecnica del Documento di Piano che perseguono il Recupero funzionale del patrimonio edilizio pubblico esistente e la sua riconversione a scopi istituzionali, ricreativi, didattici, socio-

assistenziali, culturali e la razionalizzazione del sistema di parcheggi a supporto al nucleo storico di Porlezza.

La strategica valenza pubblica insita nel PCC17 è compensata con un indice di fabbricabilità territoriale ed un incremento dello stesso rispetto al tessuto T2 di appartenenza, commisurato agli oneri derivanti dalla cessione gratuita delle aree e dalla realizzazione in loco di parcheggi pubblici.

Questa scelta pianificatoria è suffragata dall'enunciazione dei seguenti obiettivi generali di sviluppo del PGT:

- prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.

### **OSSERVAZIONE n° 91: - Cima e Tavordo**

**Presentata da:** **SCHWENN Eva Maria Franziska**  
**Amministratore unico della Società "IMMOBILIARE PEONIA S.r.l."**  
 Prot. n° 2511 generale - n° 91 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede:

- a) Che dall'ambito di trasformazione AT\_7-sub A venga escluso il mappale 1310 in quanto trattasi di una piccola costruzione residenziale di proprietà di terzi.
- b) Che 500 mq. dei 1000 mq. concessi per ampliamento della struttura alberghiera, siano realizzabili con intervento edilizio diretto in quanto servono per realizzare piccoli e singoli interventi negli anni in base alle "tendenze" del mercato del turismo.
- c) Vista l'importanza dell'intervento chiede di poter dividere in 3 ambiti separati il comparto AT\_7 sub A, con conseguente proporzionale attribuzione delle aree da cedere.
- d) Che venga modificato il limite dell'AT\_7 sub A come da allegato senza modificare la superficie del comparto
- e) Che venga ampliato l'AT\_7-sub C per poter realizzare gli spazi a parcheggio previsti dagli art. 35 delle Disposizioni Normative.
- f) Che l'area dell'AT\_7-sub D possa essere scomputata dagli Standard di legge dovuti.

<b>Accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Parzialmente accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Respinta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

### **Motivazione:**

Si precisa che relativamente a:

- Punti a) e d): l'art. 16 delle disposizioni normative del Documento di Piano consente di modificare in aumento o in diminuzione del 5% la superficie territoriale, variante consentita in base alle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa, per una migliore aderenza alla utilizzazione effettiva dei luoghi e per eventuali necessità operative dei soggetti attuatori, fermo restando il parametro della dotazione urbanizzativa prevista dalla rispettiva scheda.
- Punto c): l'attuazione del Piano Attuativo deve essere unitaria, mentre la sua attuazione può essere effettuata per lotti funzionali in base agli accordi convenzionali stabiliti tra il Comune ed i soggetti attuatori.
- Punto f): l'area dell'AT7 sub. D è scorporabile come standard dovuto di legge.

L'osservazione relativa ai punti b) ed e) non è accoglibile demandando all'attuazione del Piano Attuativo la localizzazione degli interventi.  
Si segnala che il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **OSSERVAZIONE n° 92: - Crotto Villa Maria**

**Presentata da:** **SALA Adriano**  
**Titolare della Società "VILLA MARIA S.a.s. di Sala Adriano & C."**  
Prot. n° 2512 generale - n° 92 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'intera area di proprietà ricadente in ambito "AG1\_Aree agricole comunale" venga inserita in ambito "T9\_Tessuto turistico crotti" mentre la restante area ricadente in ambito "AG4\_Aree agricole di versante" venga stralciata ed inserita in un ambito che consenta la realizzazione di strutture complementari all'attività di ristorazione (parcheggi, campo da bocce e altro); infine venga concessa la possibilità di chiudere l'attuale terrazzo al piano terra ed il portico a piano seminterrato.

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [X]

#### **Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto l'unità immobiliare, nel suo complesso, è inserita, in base al piano geologico, all'interno di una zona in classe IV (rosso) – Fattibilità con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso; inoltre è esclusa qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per quelle opere che saranno tese al consolidamento o alla sistemazione idraulico del sito; per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) del DPR n. 380/2001.

### **OSSERVAZIONE n° 93: - Porlezza**

**Presentata da:** **GANDOLA Renzo**  
Prot. n° 2513 generale - n° 93 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che dal comparto edificatorio "PCC9" venga tolto il mappale di altra proprietà n° 3764, in quanto risulterebbe di difficile realizzazione; inoltre chiede che vengano riviste le posizioni e le proporzioni degli ambiti "T1" e "ST1".

**Accolta**  [ ]  
**Parzialmente accolta**  [X]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

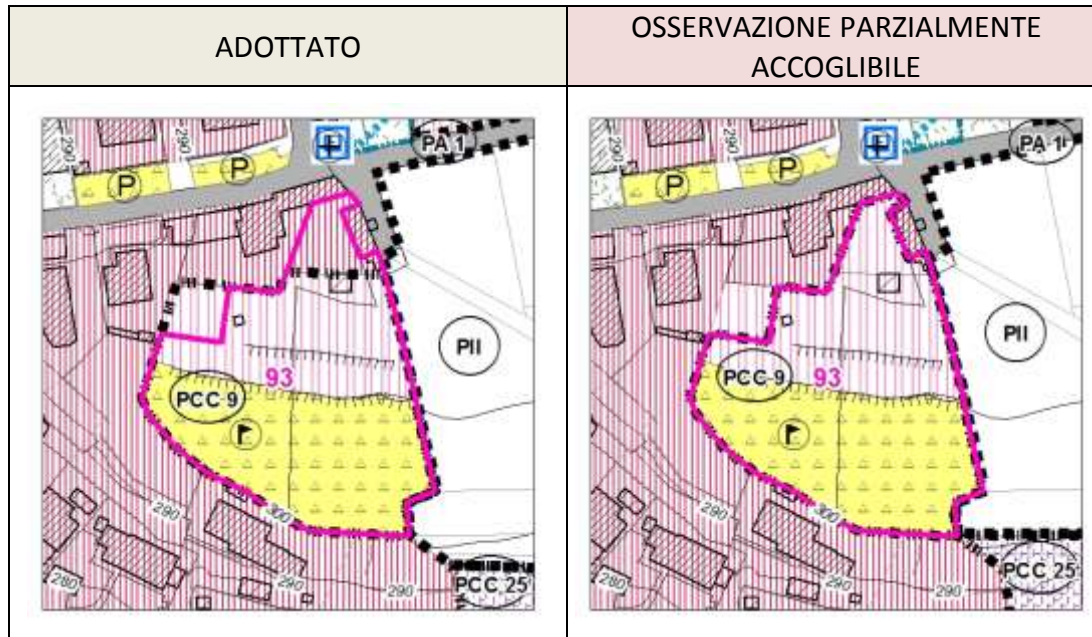
L'osservazione relativa al punto A) è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale dell'azzoneamento del Piano delle Regole.

L'osservazione relativa al punto B) non è accoglibile in quanto la porzione dell'ambito a standard ST1 è ritenuta strategica per la dotazione di aree pubbliche da destinare a verde e spazi ricreativi..

La strategica valenza pubblica insita nel PCC9 è compensata con un indice di fabbricabilità territoriale ed un incremento dello stesso rispetto al tessuto T2 di appartenenza, commisurato agli oneri derivanti dalla cessione gratuita delle aree e dalla realizzazione in loco di un percorso pedonale.

Questa scelta pianificatoria è suffragata dall'enunciazione dei seguenti obiettivi generali di sviluppo del PGT:

- prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.



#### **OSSERVAZIONE n° 94: - Tavordo**

**Presentata da:** **GRASSI Gian Carlo**  
Prot. n° 2514 generale - n° 94 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che venga concesso un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,00 mc./mq. in cambio della cessione gratuita di una superficie (vedi allegato) intorno alla struttura religiosa conteggiandola però ai fini edificatori.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto le disposizioni normative del PGT, all'art. 70, prevedono delle aree di rispetto attorno ai singoli Beni Culturali all'interno delle quali non è consentita la nuova edificazione, come prescritto dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

#### **OSSERVAZIONE n° 95: - Loc. San Michele**

**Presentata da:** **BURTSCHER Bernhard**  
Prot. n° 2515 generale - n° 95 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che i propri terreni ora inseriti in ambito "ST1\_attrezzature pubbliche di interesse comune" vengano tolti, rendendosi disponibile

ad un incontro per definire una proposta di cessione di un'area limitrofa alla Chiesa.

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [X]

**Motivazione:**

L'osservazione non è accoglibile in quanto all'interno dell'ambito vi è la presenza della Chiesa di S. Michele che è un Bene Culturale di alto valore storico e pittorico da preservare, attualmente intercluso, per il quale è prevista la realizzazione di interventi che garantiscano l'accessibilità e la visitabilità dell'edificio religioso.

**OSSERVAZIONE n° 96: - Normativa**

**Presentata da:** **CRIPPA Carlo**  
 Prot. n° 2516 generale - n° 96 speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede delle modifiche alle Disposizioni Normative e più precisamente:

- a. Art. 4.9 punto a) e c) "Slp – superficie lorda di pavimento" necessita specificare che nel caso di parte eccedente la misura di mt. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno è solo questa parte eccedente che va calcolata ai fini della slp.
- b. Art. 4.9 punto g) "Slp – superficie lorda di pavimento" necessita specificare l'altezza delle cantine non computabili.
- c. Art. 4.14 "V – Volume degli edifici" chiede che nel calcolo dell'altezza di interpiano la soletta convenzionalmente sia di 30 cm., cioè al netto di eventuali coibentazioni e/o serpentine per il riscaldamento, opere che si rendono necessarie per il raggiungimento delle prestazioni energetiche.
- d. Art. 45.6 dell'ambito "T1\_tessuto urbano saturo" chiede di eliminare la limitazione "su parti parziali" delle coperture ai fini dell'innalzamento per il recupero dei sottotetti esistenti, in quanto è necessario il soprizzo parziale per poter rispettare in taluni casi le distanze da confini e altri fabbricati.
- e. Art. 64 "Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" chiede che venga esteso anche all'ambito "AG4\_Aree agricole di versante"

**Accolta** [ ]  
**Parzialmente accolta** [X]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

Le osservazioni relative ai punti a), b) e c) non sono accoglibili in quanto in contrasto con i principi ispiratori assunti per le norme generali del PGT adottato relativi alla definizione dei parametri e degli indici urbanistici/edilizi.

Le osservazioni relative ai punti d) ed e) sono accoglibili in quanto rettifica al testo normativo per errore materiale; di conseguenza il testo viene modificato come riportato di seguito.

**45.6. NORME PARTICOLARI**

E' consentito l'adeguamento edilizio/funzionale degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 78 delle presenti Norme.

E' consentito, in deroga all'altezza massima del tessuto, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 80 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; ~~è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.~~

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 75 e 76 delle presenti Norme. Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

### **Art. 64 Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**

Comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 e AG6 non adibiti ad usi agricoli, comprese le relativi aree pertinenziali.

#### **OSSERVAZIONE n° 1FT: - Normativa**

**Presentata da:** UFFICIO TECNICO  
Prot. n° 3210 generale - n° 1FT speciale

**Riassunto dell'osservazione:** Chiede di aggiornare il percorso della strada agro-silvo-pastorale detta "dei Cavalli" riportata sugli elaborati del PGT adottato, in base alle rettifiche approvate con deliberazione della Giunta Comunale n.62 del 12/05/2015.; inoltre chiede di verificare la coerenza delle fasce di rispetto stradali indicate sul PGT rispetto alle disposizioni del Codice della Strada.

<b>Accolta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parzialmente accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Respinta</b>	<input type="checkbox"/>

#### **Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile in quanto viene proposta una rettifica migliorativa rispetto al tracciato riportato negli elaborati di PGT relativi alla strada comunale agro-silvo-pastorale detta "dei Cavalli". Viene anche modificato il testo dell'art. 67 come riportato di seguito.

### **Art. 67 Aree destinate alla viabilità**

Ai fini dell'applicazione delle norme del Codice della Strada si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni tecniche gli assi stradali facenti parte delle rete urbana sono equiparati come segue alla classificazione e definizione di cui al D.Lgs n. 285/92:

- Strade statali ~~e provinciali~~: "C – strade extraurbane secondarie": strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine".
- Strade comunali ~~e provinciali~~ "F – strada locale: strade urbane o extraurbane opportunamente ai fini di cui al comma 1 del D.Lgs. n. 285/92 non facente parte degli altri tipi di strada".



**OSSERVAZIONE n° 3FT: - Normativa –**

**Presentata da:** **BASILICO Carlo**  
Prot. n° 3431 generale - n° 3FT speciale

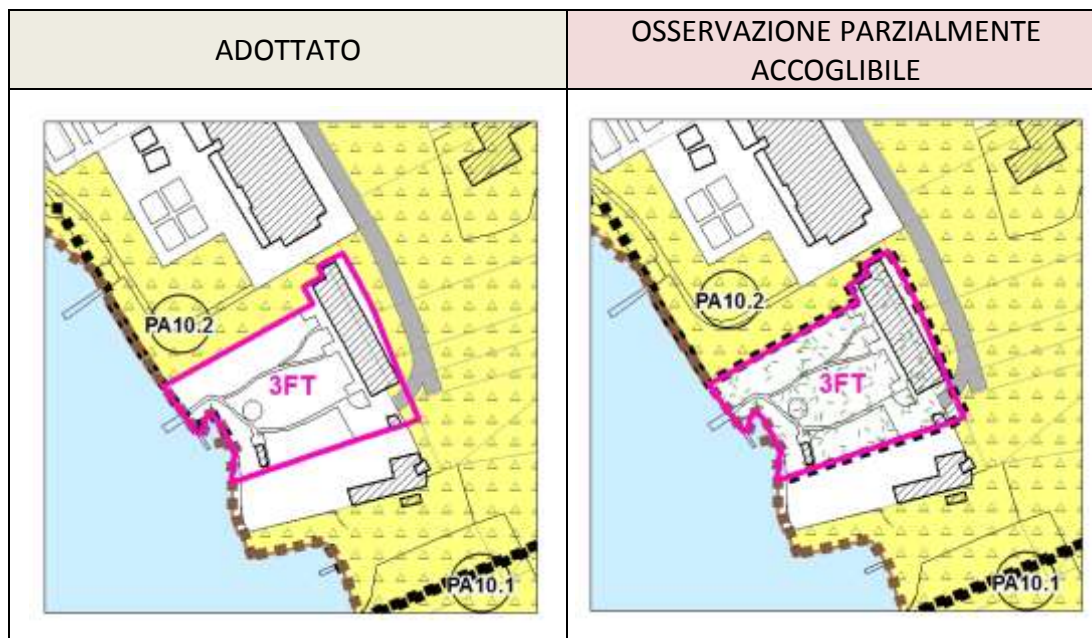
**Riassunto dell'osservazione:** Chiede che l'area di proprietà venga stralciata dal Piano Attuativo o che possa avere una sua identità urbanistica tipo la zona "T1\_Tessuto urbano consolidato"; inoltre do la mia disponibilità a verificare e frazionare le aree di mia proprietà azionate a standard per una possibile cessione bonaria delle stesse.

**Accolta**   
**Parzialmente accolta**   
**Respinta**

**Motivazione:**

L'osservazione relativa allo stralcio del PA è accoglibile in quanto rettifica di errore materiale all'azionamento del Piano delle Regole.

L'osservazione relativa alla nuova destinazione urbanistica non è accoglibile in considerazione della localizzazione della proprietà immobiliare a lago e dei criteri assunti di tutela e valorizzazione del Lago di Lugano previsti dalle disposizioni normative del PGT adottato e dal PTR e pertanto si propone la destinazione urbanistica T3 – tessuto urbano in ambito a prevalente verde





**Accolta** [X]  
**Parzialmente accolta** [ ]  
**Respinta** [ ]

**Motivazione:**

A seguito del parere sulla previsione del PGT di Porlezza da parte di Acqua – Servizi Idrici Integrati SRL sono accoglibili le osservazioni riportate con le seguenti modifiche ai testi normativi:

Viene inserito all'art. 13 delle Disposizioni Normative tra gli indicatori di riferimento per il monitoraggio la verifica dell'equilibrio del bilancio idrico.

**Art. 13 Monitoraggio**

Vanno inoltre considerati come indicatori di riferimento per il monitoraggio:

- il rapporto tra il numero di abitazioni costruite e il totale delle abitazioni censite sul territorio, da valutare su un arco temporale di cinque anni, allo scopo di misurare lo sviluppo residenziale del comune e verificare le effettive dinamiche di sviluppo residenziale rispetto alle previsioni contenute nel P.G.T.;
- la domanda insorgente di nuovi alloggi rispetto al patrimonio edilizio non utilizzato, al fine di analizzare l'effettiva necessità di attuare nuovi interventi edificatori.
- **Il periodico bilancio idrico al fine di accertare la congruenza dei valori quantitativi delle risorse idriche disponibili per fini potabili con il nuovo fabbisogno idrico del centro abitato.**

Viene aggiunto l'art. 71.15 delle Disposizioni Normative richiamando l'art. 146 del D.Lgs. 152/06 che recita quanto segue: il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.

**71.15 – Risparmio idrico**

**Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali, ove già disponibili.**

Viene integrato il testo dell'art. 16, alla scheda AT7, come riportato di seguito.

**Art. 16 Ambiti di trasformazione****Ambito di Trasformazione AT\_7**

NOTE
<p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.</p> <p>Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.</p> <p>Per gli interventi all'interno dell'AT_7 sub. A, sub. B e sub. C deve essere previsto l'allacciamento degli scarichi degli insediamenti che verranno realizzati alla rete fognaria comunale.</p> <p>Mantengono la loro validità i contenuti della convenzione stipulata in data 19 marzo 1999 rep. 1085.</p> <p><b>Contestualmente all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione deve essere prevista la realizzazione di un nuovo serbatoio d'accumulo in località Riva, con capacità utile non inferiore a 150 mc.</b></p>

**Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano**

Poiché dalla tavola dei Vincoli (4A) risulta che gli Ambiti AT\_5 e AT\_7-sub A ricadono in zona di rispetto di derivazioni ad uso potabile, sarà importante riportare nelle schede descrittive degli Ambiti di trasformazione la presenza delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

Si ricorda inoltre:

- a. ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. 152/06 e dalla d.g.r. 10 aprile 2003 – n. VII/12693, le zone di rispetto di acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono soggette a divieti e limitazioni relativamente allo svolgimento di attività incompatibili e all'insediamento di centri di pericolo.
- b. Ai sensi dell'art.94 comma 3 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. la zona di tutela assoluta deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
- c. I tratti di rete fognaria all'interno della fascia di rispetto dei pozzi dovranno presentare le caratteristiche indicate dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693
- d. In base alla D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693 in merito a nuove edificazioni con volumi interrati ricadenti in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, dovrà essere prevista una specifica indagine idrogeologica di dettaglio mantenendo un franco di almeno 5 metri.
- e. Qualora le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti di acque destinate al consumo umano di altri comuni dovranno essere indicate sulla tavola dei vincoli.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

Il richiamo di alcuni riferimenti di legge indicati da ARPA sono stati già riportati al comma 8.4 dell'art. 8 delle Disposizioni Normative.

#### **Fasce di rispetto corpi d'acqua superficiali**

Il Rapporto Ambientale non indica se gli Ambiti di trasformazione siano interessati dalla presenza di corpi d'acqua superficiali benchè dalla tavola dei Vincoli (4A) e dalle tavole delle Previsioni di Piano (6Aa e 6Ab) risulta che gli ambiti AT\_1, AT\_3-sub A, AT\_4 e AT\_7-sub A ricadono parzialmente in area a vincolo di natura idraulica, sarà importante riportare sulla Tavola dei Vincoli e nelle schede descrittive degli ambiti la presenza di detto vincolo.

Si ricorda inoltre:

- a. La realizzazione di interventi all'interno delle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore, comporta il rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte nello studio del reticolo minore
- b. La realizzazione di interventi all'interno delle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico maggiore, comporta il rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte dal R.D. n° 523 del 27.07.1904 e della D.g.r. X/2591 del 31.10.2014

In considerazione della localizzazione degli Ambiti di trasformazione AT\_3-sub B, AT\_7-sub A, AT\_7-sub B e AT\_7-sub C a ridosso delle acque lacustri si ricordano i vincoli di cui al D.lgs. 42/2004 art.142 comma 1 lettera b e i vincoli demaniali.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

#### **Motivazione:**

Il richiamo di alcuni riferimenti di legge indicati da ARPA sono stati già riportati al comma 8.8 dell'art. 8 delle Disposizioni Normative.

#### **Fasce di rispetto cimiteriali**

Dall'esame della tavola die Vincoli si evince che gli Ambiti AT\_3-sub A e AT\_4 ricadono parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale, si ricorda che:

- a. Ai sensi dell'art.8 del R.R. 9 novembre 2004 n.6  
 La zona di rispetto ha un'ampiezza di almeno 200 metri ed all'interno di essa valgono i vincoli definiti dalla normativa nazionale vigente  
 La zona di rispetto può essere ridotta fino ad un minimo di 50 metri internamente alla quale possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi all'attività cimiteriale.

- b. Ai sensi dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, all'interno della zona di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso oltre a quelli previsti dalle lettere a),b),c) e d).

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'art. 65 delle Disposizioni Normative ha già recepito quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

**Suolo**

Qualora l'utilizzo pregresso delle aree oggetto di trasformazione abbia potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo il Comune dovrà valutare la necessità di redigere un Piano di Indagine Ambientale finalizzato a verificare la salubrità del suolo e del sottosuolo ai fini del giudizio di risanamento. Qualora si dovessero manifestare evidenze anche in fase di realizzazione delle opere dovranno essere adottate le procedure di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Si ricorda inoltre che il DdP dovrà individuare le aree degradate o dismesse determinando le modalità di intervento secondo le procedure indicate dall'art.97 bis della L.R. 12/05 ed il recupero delle stesse dovrà concorrere agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

I contenuti dell'osservazione di ARPA sono già contenuti al comma 8.9 dell'art. 8 delle Disposizioni Normative.

**Aspetti geologici**

Si ritiene necessario indicare nelle schede descrittive degli Ambiti di PGT la classe di fattibilità geologica in modo dettagliato.

Si ricorda che in classe di fattibilità geologica 4 dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione e per le restanti classi dovrà essere prodotta una relazione geologica di approfondimento qualora richiesto dallo studio geologico.

Dovrà essere verificato che lo studio geologico sia stato redatto in conformità alla D.g.r. 28 maggio 2008 – n.VIII/7374 e alla D.g.r. 30 novembre 2011 n. IX/2616, inoltre dovrà essere contenuto nel Documento di Piano.

Per la valutazione dello studio geologico si demanda agli Enti competenti.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

Il piano geologico ha ottenuto parere favorevole definitivo da parte di Regione Lombardia con nota prot. n. 21.2015.00984 del 29 gennaio 2015.

**Rifiuti**

Poiché nel Rapporto Ambientale non si considera l'aspetto legato alla produzione e gestione dei rifiuti, si propone di approfondire il tema indicando le previsioni di produzione per tutti gli Ambiti al fine di verificare la tipologia e la tendenza alla produzione di rifiuti nel tempo.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

L'indicazione di ARPA è già stata recepita al comma 71.14 dell'art. 71 delle Disposizioni Normative.

**Inquinamento elettromagnetico**

Dal Rapporto Ambientale e le schede descrittive degli Ambiti di trasformazione non si evince se questi ultimi siano interessati dal passaggio di linee elettriche.

Si ricorda che sulla Tavola dei vincoli dovrà essere riportato il tracciato e le distanze di approssimazione (DPA) di tutte le linee elettriche ad alta e media tensione e nelle schede descrittive degli Ambiti di trasformazione dovrà essere evidenziata l'eventuale presenza di dette linee elettriche.

Si ricorda inoltre che:

- Sarà cura dell'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente richiedere al proprietario/gestore della line elettrica l'ampiezza della distanza di prima approssimazione.
- Nel caso in un cui il Documento di Piano prevede ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre ricordare che i valori di induzione magnetica potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli stessi ambiti. La realizzazione di una struttura con permanenza di persone in prossimità di una linea elettrica comporta la necessità di richiedere preventivamente un parere alla società di gestione della linea.

Dal Rapporto Ambientale e le schede descrittive degli Ambiti di trasformazione non si evince se questi ultimi siano interessati dalla presenza di Stazioni radio Base per la telefonia mobile e/o impianti TV.

Si ricorda che sulla Tavola dei vincoli dovrà essere riportato la posizione e nelle schede descrittive degli Ambiti di trasformazione l'eventuale presenza di Stazioni radio Base per la telefonia mobile e/o impianti TV.

Si ricorda inoltre che:

- a. Al fine della tutela della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici sono previsti volumi di rispetto degli impianti, pertanto si suggerisce di valutare se le previsioni del Documento di Piano possano introdurre variazioni nel tessuto urbano circostante gli impianti esistenti , tali da determinare l'insorgenza di incompatibilità.
- b. La L.r. 11/2001 prevede all'art.4 l'individuazione da parte dei Comuni delle aree nelle quali è consentita l'installazione di impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

Il richiamo di alcuni riferimenti di legge indicati da ARPA sono già stati riportati ai commi 8.2 e 8.3 dell'art. 8 delle Disposizioni Normative.

Sulle tavola dei vincoli 4A viene localizzata la stazione radio presente e la relativa fascia di rispetto.

**Inquinamento acustico**

Poiché il comune di Porlezza ha approvato il Piano di Classificazione Acustica, si ritiene utile che l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS verifichi la coerenza delle previsioni con quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica soprattutto per quanto concerne la compatibilità degli ambiti di espansione (residenziale e turistico-ricettivi) in particolare per quelli in adiacenza con le aree produttive (AT\_6).

In merito agli ambiti residenziali in adiacenza ad infrastrutture stradali si ricorda l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico, tenendo conto anche delle indicazioni del D.P.R. 142/04 riferite al limite per ciascuna fascia di pertinenza stradale e agli interventi necessari per il rispetto dei limiti acustici.

**Accolta**

**Parzialmente accolta**

**Respinta**

**Motivazione:**

L'art. 19 delle Disposizioni Normative prevede già che il Piano di Classificazione acustica è parte integrante del PGT.

### **Inquinamento luminoso**

Dall'analisi del Rapporto Ambientale non si evince se il comune di Porlezza abbia redatto il Piano di illuminazione , pertanto al fine di conseguire gli obiettivi di risparmio energetico e rendere il PGT sostenibile, il comune dovrà dotarsi quanto prima di tale piano.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

### **Motivazione:**

Il Comune non ha ancora redatto il Piano di illuminazione.

### **Aree agricole**

In merito alle previsioni di Piano si invita a tener conto delle indicazioni delle NTA del PTCP dove all'art.57 e all'art.15 indica gli obiettivi di tutela delle aree a vocazione agricola.

Si ritiene utile riportare nella documentazione del PGT la classificazione agronomica, in particolare della capacità d'uso dei suoli.

Inoltre poiché sul territorio comunale sono presenti n. 43 aziende agricole, sarà compito dell'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS verificare il rispetto del Nuovo Titolo III del Regolamento Locale di Igiene che indica a quale distanza devono rimanere, dalle zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa, le concimaie, le stalle, i pollai e le conigliaie.

In merito a quanto previsto dall'art.3 *Prevalenza* delle Norme di PGT si ricorda il Documento di Piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono tre atti distinti del medesimo strumento di pianificazione e che tra di essi non presentano rapporti di prevalenza/subordinazione ma che devono essere tra loro conformi; la stessa conformità e congruenza deve essere mantenuta all'interno del singolo atto pianificatorio tra gli elaborati grafici e le norme tecniche di piano.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

### **Motivazione:**

I richiami di alcuni riferimenti di legge e regolamenti sono già stati riportati agli articoli 58, 59, 60, 61, 62 e 63 delle Disposizioni Normative.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**OSSERVAZIONE ENTE ASL:**

**Presentata da:** **ASL Como**  
**Dipartimento Prevenzione Medico**  
 Prot. n° 3896 generale

**Riassunto dell'osservazione:**

- 1) La tavola dei vincoli non riporta la fascia di protezione di tutti i pozzi e/o sorgenti censiti ad uso idropotabile sia pubbliche che privati.
- 2) Deve essere effettuata la valutazione in termini quantitativi e qualitativi della disponibilità dell'acqua destinata ad uso idropotabile in relazione al previsto incremento di abitanti equivalenti.
- 3) Deve essere effettuata la valutazione della idoneità del sistema fognario e di depurazione in relazione al previsto incremento di abitanti equivalenti.
- 4) Le ampiezze delle fasce di rispetto cimiteriali non potranno essere variate senza la preventiva predisposizione del Piano cimiteriale redatto ai sensi della L.R. n. 33/2009 e del R.R. n. 6/2004.
- 5) Relativamente agli ambiti di nuova realizzazione che ricadono in fascia di rispetto cimiteriale devono essere rispettate le limitazioni di interventi previste dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
- 6) Per le aree soggette a bonifica si richiede il rispetto della normativa vigente in relazione alla specifica futura destinazione d'uso dei siti medesimi.
- 7) Per gli ambiti residenziali di nuova individuazione posti in vicinanza di insediamenti aventi altre destinazioni dovranno essere previsti interventi di mitigazione ; si ricorda inoltre che le eventuali aree e/o zone destinate all'insediamento o ampliamento delle industrie insalubri di prima classe dovranno essere esterne al perimetro del "centro edificato".
- 8) Dovranno essere valutati interventi strategici, quali la revisione del sistema della mobilità tramite l'adozione del Piano Urbano del Traffico, per migliorare la qualità dell'aria. Per interventi di arredo urbano dovranno essere privilegiate specie arboree autoctone e non allergeniche.
- 8) Si richiama la nota della D.G. Sanità del 27.11.2011 n. 12678 circa l'inserimento nel regolamento comunale di norme per la prevenzione del rischio radon.

**Accolta**  [X]  
**Parzialmente accolta**  [ ]  
**Respinta**  [ ]

**Motivazione:**

- 1) Vengono modificati gli elaborati grafici (Tav. 4A) riportando l'unico pozzo privato ad uso potabile presente all'interno del territorio comunale.  
 Il richiamo di alcuni riferimenti di legge indicati da ASL sono già stati riportati al comma 8.4 dell'art. 8 delle disposizioni normative.
- 2) A seguito del parere sulla previsione del PGT di Porlezza da parte di Acqua – Servizi Idrici Integrati SRL sono accoglibili le osservazioni riportate con le seguenti modifiche ai testi normativi:

Viene inserito all'art. 13 delle Disposizioni Normative tra gli indicatori di riferimento per il monitoraggio la verifica dell'equilibrio del bilancio idrico.

**Art. 13 Monitoraggio**

Vanno inoltre considerati come indicatori di riferimento per il monitoraggio:

- il rapporto tra il numero di abitazioni costruite e il totale delle abitazioni censite sul territorio, da valutare su un arco temporale di cinque anni, allo scopo di misurare lo sviluppo residenziale del comune e verificare le effettive dinamiche di sviluppo residenziale rispetto alle previsioni contenute nel P.G.T.;
- la domanda insorgente di nuovi alloggi rispetto al patrimonio edilizio non utilizzato, al fine di analizzare l'effettiva necessità di attuare nuovi interventi edificatori.
- **Il periodico bilancio idrico al fine di accertare la congruenza dei valori quantitativi delle risorse idriche disponibili per fini potabili con il nuovo fabbisogno idrico del centro abitato.**



Viene aggiunto l'art. 71.15 delle Disposizioni Normative richiamando l'art. 146 del D.Lgs. 152/06 che recita quanto segue: il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.

### **71.15 – Risparmio idrico**

**Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali, ove già disponibili.**

Viene integrato il testo dell'art. 16, alla scheda AT7, come riportato di seguito.

## **Art. 16 Ambiti di trasformazione**

### **Ambito di Trasformazione AT\_7**

NOTE
<p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.            Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.            Per gli interventi all'interno dell'AT_7 sub. A, sub. B e sub. C deve essere previsto l'allacciamento degli scarichi degli insediamenti che verranno realizzati alla rete fognaria comunale.            Mantengono la loro validità i contenuti della convenzione stipulata in data 19 marzo 1999 rep. 1085.  <b>Contestualmente all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione deve essere prevista la realizzazione di un nuovo serbatoio d'accumulo in località Riva, con capacità utile non inferiore a 150 mc.</b></p>

- 3) E' in essere l'autorizzazione allo scarico dell'impianto di depurazione di Porlezza n. 151 del 30.08.2012 rilasciata dalla Provincia di Como al gestore dell'impianto da cui risulta che l'impianto di depurazione presenta una potenzialità pari a circa 9500 AE (2300 mc/d) in tempo secco, le scelte di Piano del PGT hanno tenuto conto di tale capacità dell'impianto, nonché del contributo di altri Comuni afferenti al depuratore.

Relativamente all'impianto di depurazione, l'incremento del carico in termini di abitanti, pianificato nel PGT, è coerente con la potenzialità teorica di progetto dell'impianto stesso; tuttavia, in previsione del collettamento dei comuni limitrofi, il PGT ripropone la stessa destinazione urbanistica dell'area del vecchio impianto dismesso, al fine di consentire la contestuale realizzazione delle nuove infrastrutture idrauliche.

Il comma 71.13 – reti fognarie e depurazione prescrive le modalità operative degli interventi edilizi ed i criteri da rispettare in tema di progettazione, costruzione, e manutenzione delle reti fognarie.

- 4) Il testo dell'art. 65 Rispetto cimiteriale viene così integrato recependo l'indicazione ASL.

## **Art. 65 RC - Rispetto cimiteriale**

### **65.1. DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE**

- ampliamento degli impianti cimiteriali;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:
  - aree a verde;
  - parcheggi e relativa viabilità;
  - servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibile con il decoro e la riservatezza del luogo;
- ai sensi dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n. 166 del 1 agosto 2002 (G.U. n. 181 S.O. del 03/08/02), all'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del

D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. L'ampliamento è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%.

**Le ampiezze delle fasce di rispetto cimiteriali non potranno essere variate senza la preventiva predisposizione del Piano cimiteriale redatto ai sensi della L.R. n. 33/2009 e del R.R. n. 6/2004**

- 5) Il richiamo alle leggi già stato fatto nella norma.
- 6) Il comma 8.8 dell'art. 8 delle disposizioni normative del PGT adottato regola già gli interventi in aree soggette a bonifica.
- 7) Su tutto il territorio comunale non è consentito l'insediamento di industrie insalubri di prima classe.
- 8) In merito al Piano Urbano del Traffico si sensibilizzerà l'Amministrazione Comunale a provvedere alla sua stesura; la promozione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è uno degli obiettivi generali di sviluppo indicati nel Documento di Piano; in tutti i tessuti la normativa ha previsto una incentivazione volumetrica per gli interventi di nuova costruzione e sull'edificato esistente che promuovono l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.
- 9) Il richiamo alla nota della D.G. Sanità n. 12678/2011 sarà riportato nel regolamento edilizio comunale.

### **3 - Recepimento dei pareri espressi nella verifica tecnica di compatibilità del PGT con il PTCP e PTR**

#### **DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' ESPRESSO DALLA PROVINCIA DI COMO**

Con atto dirigenziale n. 20656 di protocollo del 14.05.2015 la Provincia di Como ha emanato il "Provvedimento di Valutazione di compatibilità" al P.G.T. del Comune di Porlezza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il documento relativo alla valutazione di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia, riguarda sia le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva lettera A, che le indicazioni aventi carattere di indirizzo e di direttiva lettera B.

La sintesi delle indicazioni e delle modifiche richieste del documento provinciale è riportata qui di seguito suddivisa per capitoli.

**LETTERA A) *Il presente Provvedimento attesta che il PGT del Comune di Porlezza adottato con delibera del C.C. n.01 del 29.01.2015 è compatibile con il PTCP a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni apportando le seguenti modificazioni***

#### **1. LA VERIFICA DEI CONTENUTI DEL PGT CON LE NORME DEL PTCP**

##### **1.1 La Valutazione d'Incidenza comunitaria**

In sede di esame delle osservazioni al PGT adottato, il Comune NON potrà accogliere quelle che determinano interferenze di natura diretta o indiretta sui SIC e ZPS per le quali non sia stata valutata la sostenibilità all'interno dello Studio di Incidenza.

##### **1.2 La Rete Ecologica**

In merito alla rete Ecologica si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT in merito a due aree che per collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva meritano salvaguardia e tutela.

Più precisamente:

**1.2a)Piana del Lagadone** si prescrive lo stralcio di parte delle previsioni di trasformazione del PGT come da tavola allegata al presente provvedimento (PA2);

**1.2b)**per la sola area dell' ambito AT\_6-sub b dovrà essere sottoposta alle sole disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del PTCP.

**1.2c)Area in località Cima** si prescrive lo stralcio della parte a est dell'ambito PCC 19 come indicato nell'allegato al presente provvedimento.

**1.2d)Fasce di rispetto cimiteriale** si evidenzia che occorre integrare le norme in relazione alle fasce di rispetto cimiteriale limitando gli interventi ammessi alle sole parti non interessate dalla rete ecologica provinciale.

##### **1.3 Gli ambiti destinati all'attività agricola**

La Provincia rileva nel territorio comunale di Porlezza un ambito, la piana del Lagadone, che per estensione territoriale, facilità di meccanizzazione e valore agronomico rappresenta un elemento di significativo interesse agricolo. Pertanto tale ambito dovrà essere individuato nelle tavole del Piano delle Regole come "*ambito agricolo di interesse strategico*".

##### **1.4 La viabilità**

Poiché gli elaborati del PGT non riportano correttamente gli interventi previsti nel PTCP (S.S. 340 Regina – tronco Menaggio-confine di stato – lavori di adeguamento da Cima di Porlezza Km.46+200 al confine di stato KM.52+300 – III° lotto da Cima di Porlezza a Cressogno da km. 46+200 a km. 48+850 – Progetto Preliminare) che come previsto dall'art. 18, comma 2, lett.b della L.R. 12/2005 gli stessi conservano efficacia di orientamento e di indirizzo, si prescrive di riportare nel Documento di Piano l'intervento previsto nel PTCP.

### **1.5 Il sistema distributivo commerciale**

In relazione all'art. 86 della normativa del PGT, che ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali fino a 1.500 mq., si prescrive di integrare le norme del PGT precisando che le strutture con superficie di vendita superiore a 800mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura, in coerenza con l'art. 56 comma 4 delle NTA del PTCP.

## **2. LA VALUTAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI NEL PGT**

### **Ambito AT6-sub b**

Si prescrive di sottoporre il comparto AT6-sub b alle disposizioni normative di cui all'art. 11 del PTCP in quanto il comparto possiede caratteristiche simili all'adiacente area "AG3\_Area agricola di valore ambientale e paesistico", e una sua trasformazione si porrebbe come "elemento interferente" quindi non compatibile con la tutela della rete ecologica.

## **3. IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (SIT)**

Richiamato il "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione", ai fini dell'aggiornamento del SIT è di fondamentale importanza che il Comune concluda i passaggi sopradescritti e trasmetta in Provincia gli strati informativi debitamente compilati.

**LETTERA B) *Il presente Provvedimento formula le seguenti segnalazioni che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.***

### **1. LA VERIFICA DEI CONTENUTI DEL PGT CON LE NORME DEL PTCP**

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

Benchè si è valutato positivamente la scelta del PGT di ridurre significativamente le previsioni edificatorie rispetto il PRG vigente, risulta ancora sovradimensionata la capacità insediativa complessiva del PGT, pertanto sarebbe auspicabile un ridimensionamento delle nuove aree di espansione limitando ulteriormente il consumo di suolo non urbanizzato.

Inoltre si chiede per una migliore lettura del tessuto urbano consolidato, di fornire la rappresentazione grafica dell'area urbanizzata (AU) ai sensi del comma 4 e 5 dell'art. 38 delle NTA del PTCP.

#### **Parere conclusivo:**

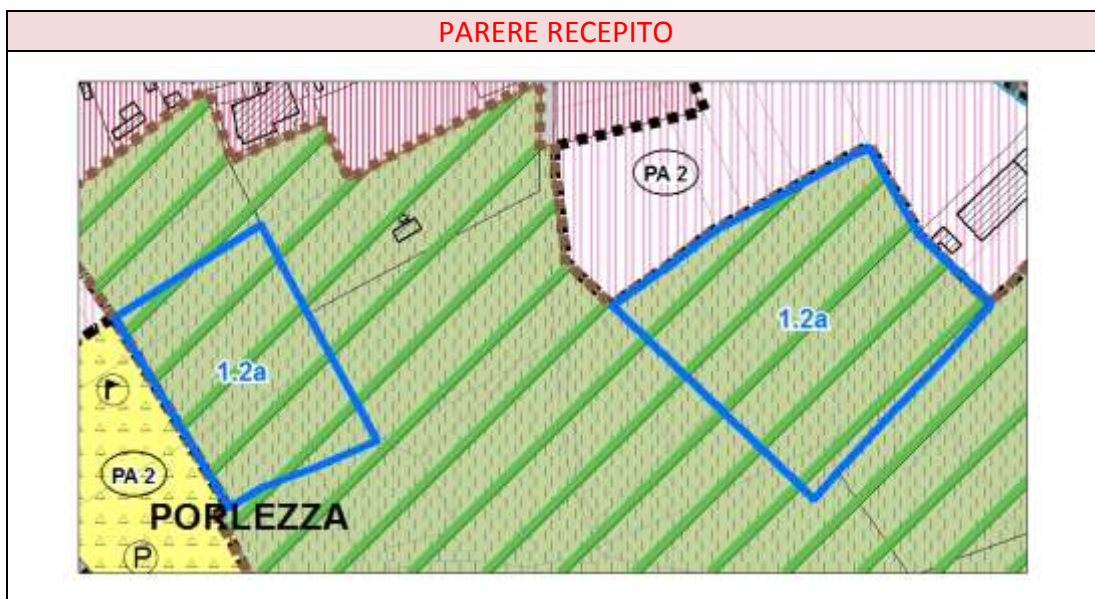
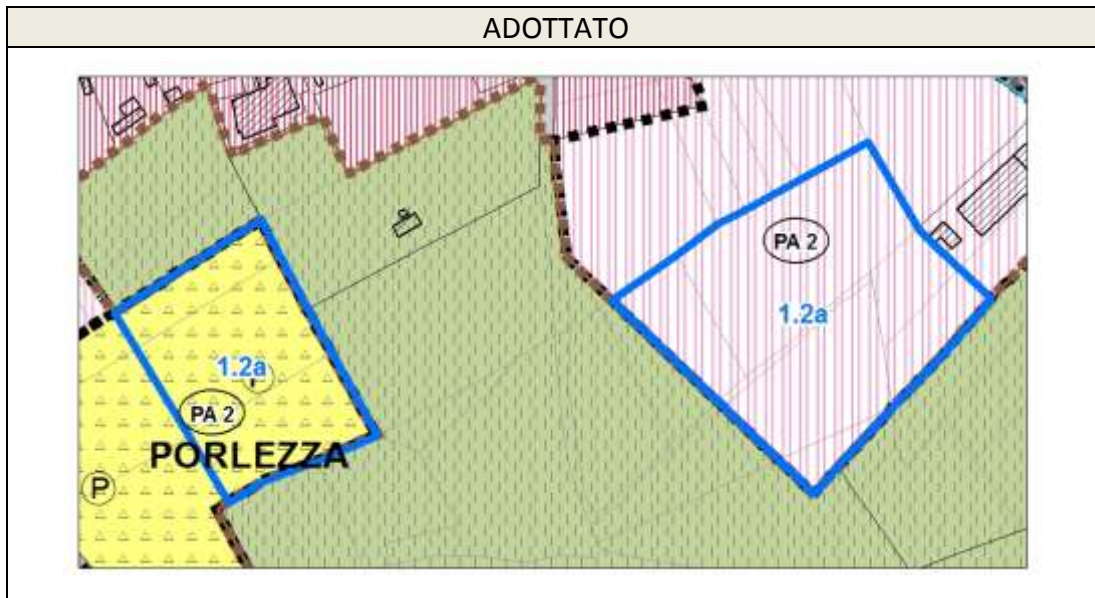
Tutto ciò premesso e considerato con il presente provvedimento, la Provincia ha attestato una compatibilità tra il PGT del Comune di Porlezza con il PTCP, a condizione che vengano recepite negli atti del Piano di Governo del Territorio **le prescrizioni** di cui alla lettera A).

### **CONSIDERAZIONI IN MERITO AL PARERE DI COMPATIBILITÀ PROVINCIALE E CONSEGUENTI PROPOSTE DI MODIFICHE DA INTRODURRE**

A seguito del parere di compatibilità provinciale sono state recepite le seguenti modifiche normative e cartografiche:

#### **1.2 RETE ECOLOGICA**

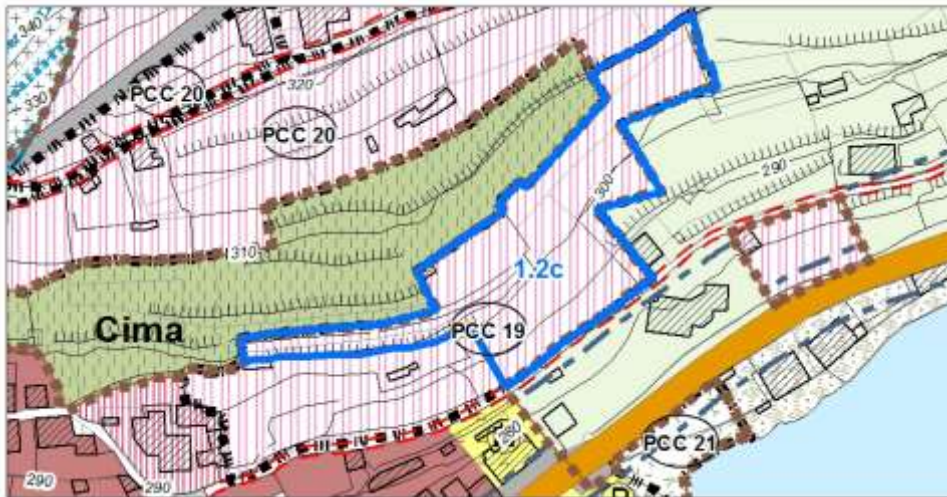
1.2a) Piana del Lagadone: sono state stralciate parte delle previsioni di trasformazione del PGT, all'interno del comparto territoriale del Lagadone, riconducendo le aree interessate dallo stralcio ad elementi della rete ecologica del PTCP, come da tavola allegata al provvedimento;



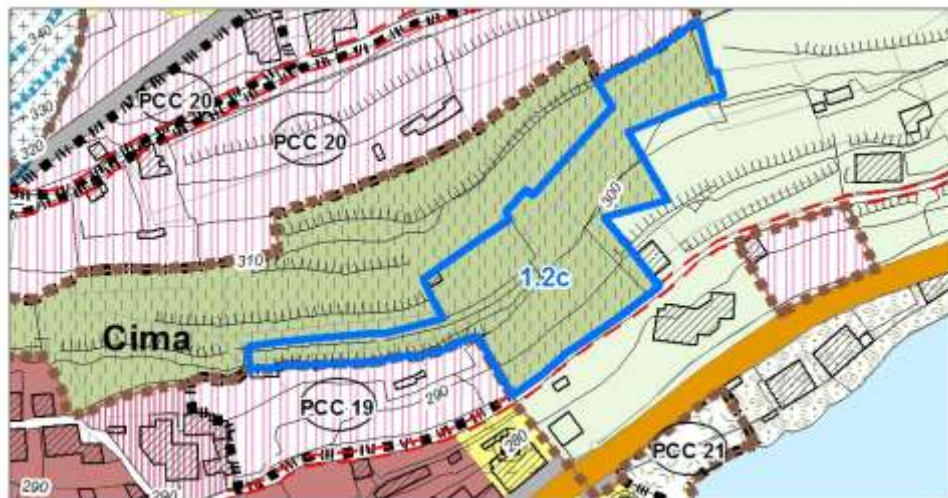
1.2b) Il solo ambito AT6-sub B è stato sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del PTCP, relativo alla rete ecologica, la scheda descrittiva dell'ambito AT6 è stata modificata riportando le prescrizioni provinciali.

1.2c) Area in località Cima: sono state stralciate all'interno dell'ambito PCC19 parte delle previsioni di trasformazione del PGT localizzate sul lato est, come da tavola allegata al provvedimento.

## ADOTTATO



## PARERE RECEPITO



1.2d) Sono state integrate le norme dell'art. 65 Rc –Rispetto Cimiteriale, delle disposizioni normative del PGT adottato, al fine di limitare gli interventi consentiti alle sole parti non interessate dalla rete ecologica provinciale.

### Art. 65 RC - Rispetto cimiteriale

#### 65.1. DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE

- ampliamento degli impianti cimiteriali;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:
  - aree a verde;
  - parcheggi e relativa viabilità **consentiti solo nelle aree non interessate dalla rete ecologica;**
  - servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibile con il decoro e la riservatezza del luogo;
- ai sensi dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n. 166 del 1 agosto 2002 (G.U. n. 181 S.O. del 03/08/02), all'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo

dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. L'ampliamento è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%.

- 10) Il richiamo alle leggi già stato fatto nella norma.
- 11) Il comma 8.8 dell'art. 8 delle disposizioni normative del PGT adottato regolamenta già gli interventi in aree soggette a bonifica.
- 12) Su tutto il territorio comunale non è consentito l'insediamento di industrie insalubri di prima classe.
- 13) In merito al Piano Urbano del Traffico si sensibilizzerà l'Amministrazione Comunale a provvedere alla sua stesura; la promozione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è uno degli obiettivi generali di sviluppo indicati nel Documento di Piano; in tutti i tessuti la normativa ha previsto una incentivazione volumetrica per gli interventi di nuova costruzione e sull'edificato esistente che promuovono l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.
- 14) Il richiamo alla nota della D.G. Sanità n. 12678/2011 sarà riportato nel regolamento edilizio comunale.

### **1.3 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Sono state integrate le norme dell'art. 60, comma 60.6 AG3 delle disposizioni normative del PGT adottato, così come riportato di seguito; conseguentemente l'ambito è stato individuato nelle tavole del Piano delle Regole, come da tavola allegata al provvedimento.

#### **60.6. NORME PARTICOLARI**

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.

Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

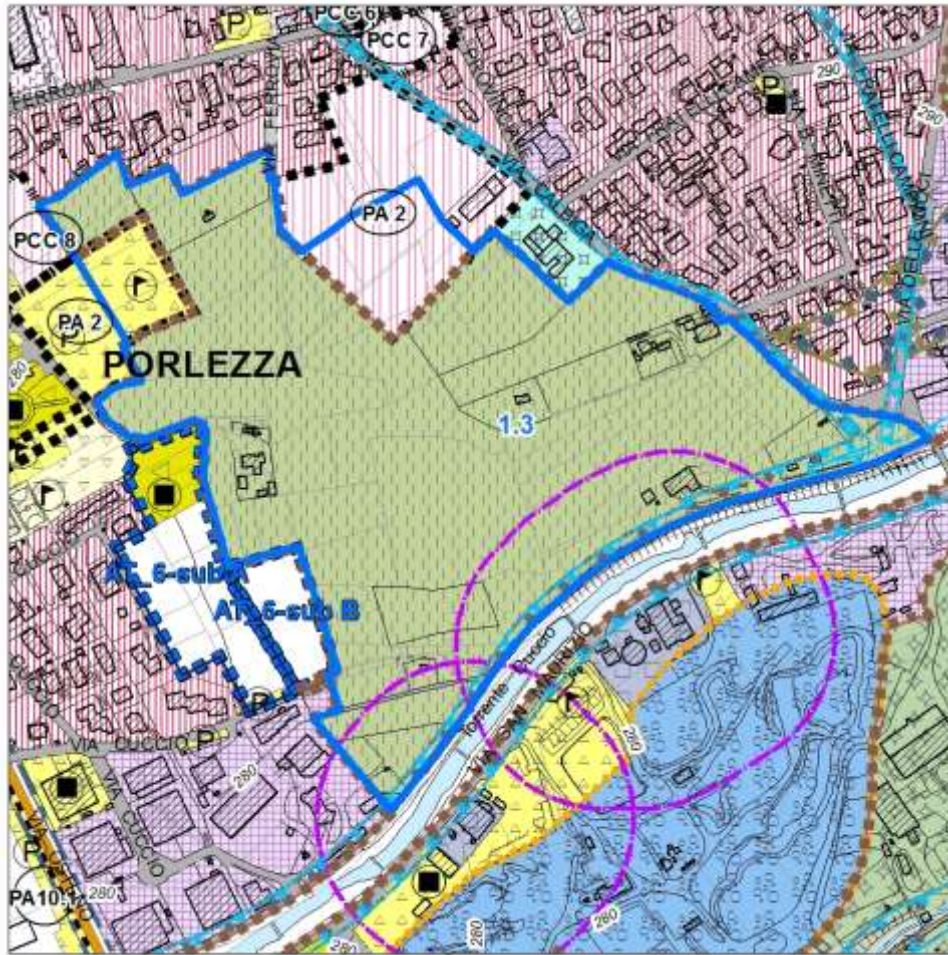
Non è ammessa, in qualsiasi caso, la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici.

Le aree agricole identificate nella tavola di progetto con apposito simbolo grafico



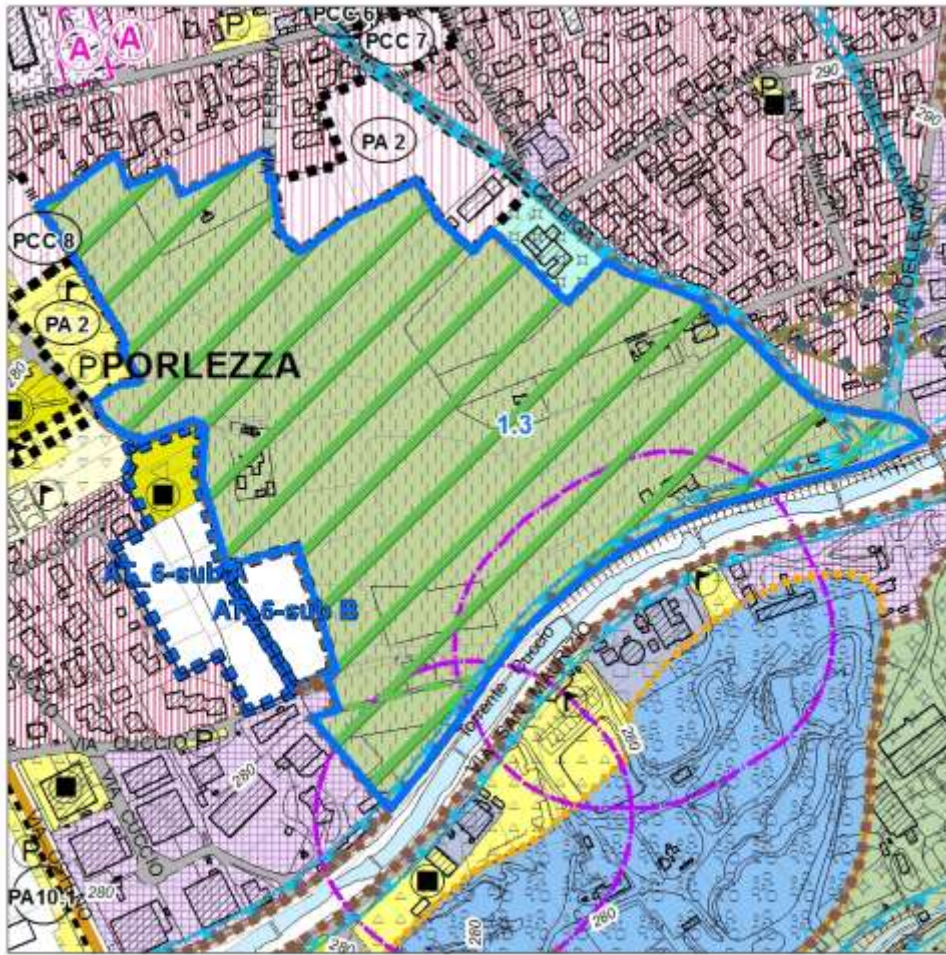
costituiscono ambito agricolo di interesse strategico ai sensi dell'art. 15 della LR 12/2005.

ADOTTATO



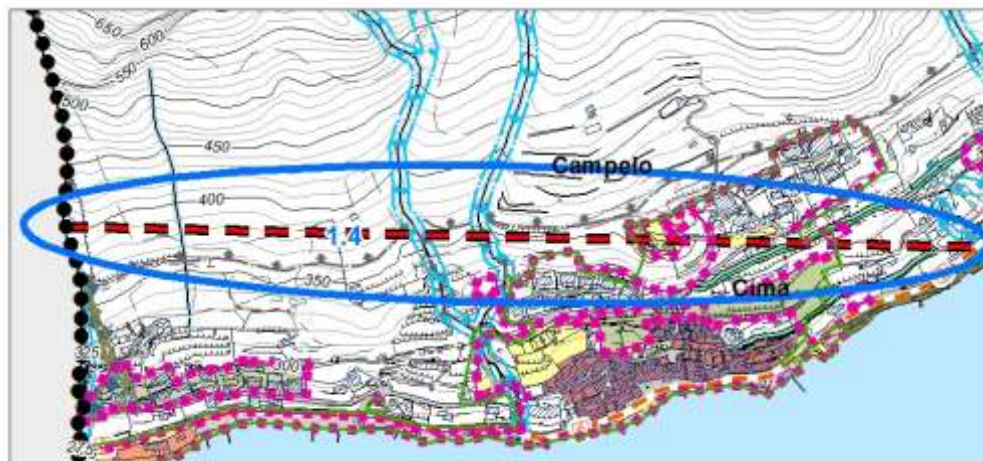


**PARERE RECEPITO**



**1.4 VIABILITA'**

Nel Documento di Piano sono stati riportati i seguenti interventi interessanti il comune di Porlezza:  
- 3° lotto da Cima di Porlezza a Cressogno dal km. 46+200 al km. 48+850.

**ADOTTATO****PARERE RECEPITO**

### **1.5 IL SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

La norma dell'art. 86, relativa all'insediamento di nuove strutture commerciali fino a 1500 mq. è stata integrata precisando che le strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. devono trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in coerenza con l'art. 56 comma 4 della NTA del PTCP; si riporta di seguito il testo integrato.

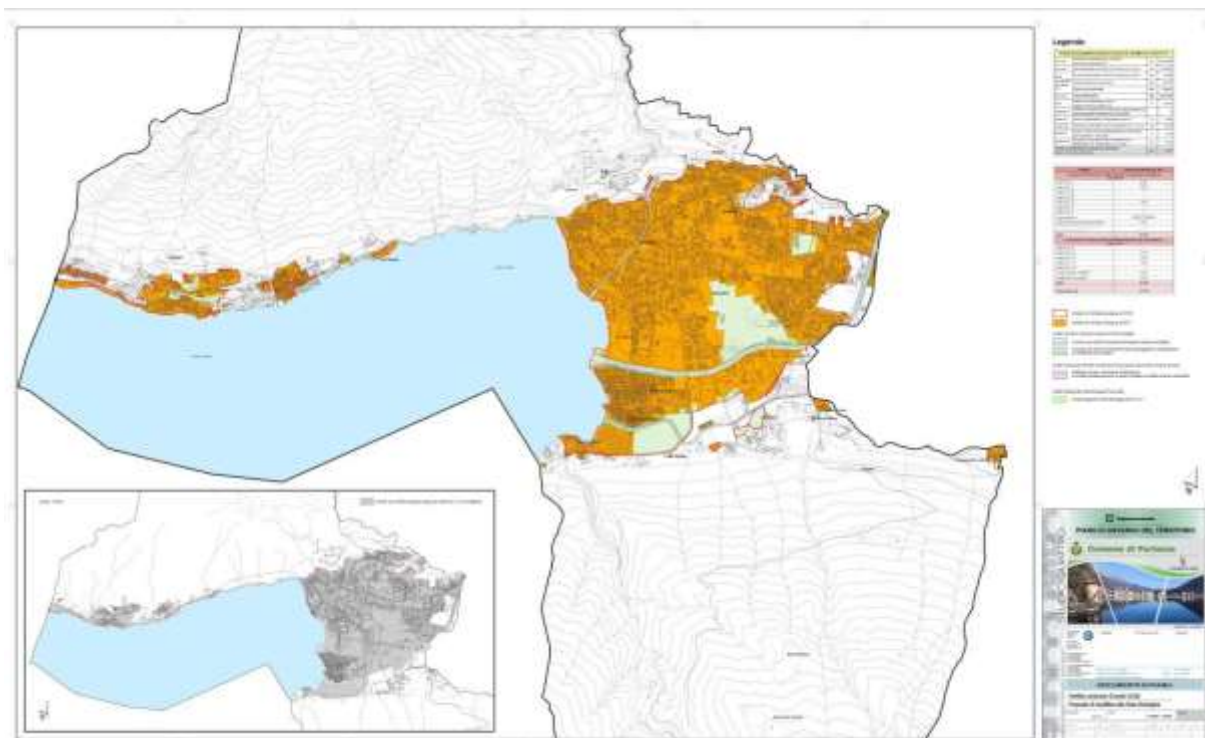
A seguito delle segnalazioni, espresse in sede di parere di compatibilità, sono state introdotte le seguenti modifiche agli atti del PGT.

#### **Art. 86 Disciplina delle attività commerciali**

L'insediamento di nuove strutture commerciali deve garantire una corretta e funzionale integrazione con la viabilità locale senza creare aggravio o intralcio allo scorrimento del traffico locale e sovralocale; **la realizzazione di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. deve trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in coerenza con l'art. 56 comma 4 delle NTA del PTCP.**

### **CAPACITÀ INSEDIATIVA**

- a) A seguito degli stralci di aree di trasformazione prescritti e recepiti dagli atti del PGT adottato la capacità insediativa complessiva è stata ridotta di 105 unità;
- b) È stato redatto un allegato cartografico (verifica consumo di suolo ICS proposta di modifica alla rete ecologica) con la rappresentazione grafica dell'area urbanizzata (AU) ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 38 delle NTA del PTCP.



## **DETERMINAZIONI IN MERITO AL PARERE ESPRESSO DALLA REGIONE LOMBARDIA AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 8 LEGGE REGIONALE 12/2005**

La Giunta Regionale con deliberazione n. X/3624 del 21/05/2015 ha assunto, in ordine al Documento di Piano del PGT del comune di Porlezza le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale Strategica.

Il parere regionale ripercorre i riferimenti procedurali e la relazione tra il PGT ed il PTR relativamente all'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Lugano".

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP), tuttavia nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, la Regione ha ritenuto opportuno estendere l'analisi al PGT nella sua interezza.

Dagli atti ed elaborati del PGT, si rileva che l'impostazione ed il percorso metodologico adottato per la redazione del piano, sono in linea generale coerenti con i contenuti della legge 12 e con gli indirizzi e le disposizioni dettate dal PPR; risultano tuttavia da definire e/o integrare alcuni aspetti al fine di allinearsi a quanto previsto dagli indirizzi e dalle disposizioni dettate dal PPR.

Il Parere Regionale dà delle prescrizioni e delle indicazioni prevalenti a cui il PGT deve attenersi.

### **Prescrizioni**

Per essere in coerenza con le politiche di tutela e valorizzazione regionali, i contenuti paesaggistici del PGT dovranno essere integrati con:

- gli indirizzi dettati dall'art.16 bis punti 3,4,4b,4c,4d,4e della normativa del PPR.- la perimetrazione dell'art.17 "ambiti di elevata naturalità" del PPR con coerente integrazione dei disposti del suddetto articolo nelle norme del PGT.- i contenuti di cui all'art. 19 commi 4,5 e 6 con particolare attenzione a quanto riportato al comma 10 "*Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario sia sul lungo lago che sui versanti...*"- i disposti degli artt. 20, 25, 26 del PPR prevedendo specifiche indicazioni di merito nella parte normativa integrando di conseguenza anche l'apparato cartografico.
  - quanto previsto dall'art. 22 del PPR "Geositi" sia in relazione all'individuazione cartografica che con quanto prevedono i commi 1 e 5.
  - gli elementi inerenti il profilo archeologico suggerendo una verifica puntuale tramite il sito e l'eventuale integrazione della documentazione del PGT; la definizione dei beni storico-culturali e paesaggistici anche attraverso una schedatura fotografica. Si segnala, inoltre, di definire la distinzione tra i beni storico-artistico monumentali e/o archeologici sottoposti a tutela (tramite decreto, legge...) ed i beni tutelati ope legis sia normativamente che cartograficamente.
  - la corretta perimetrazione degli ambiti assoggettati a tutela ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004.
  - le indicazioni della Rete Ecologica Regionale prevedendo il dettaglio e la definizione della Rete Ecologica Comunale.
- adempimento delle procedure previste dall'art. 43 della L.R. 12/2005.
- l'individuazione, nelle schede degli ambiti di trasformazione, di indicazioni puntuali per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico e per la tutela di tali aspetti così come previsto dalla DGR n.1681 del 29/12/2001 (art.8, comma 2, lett.e).
- l'integrazione nella cartografia e con riferimenti nella normativa del PGT degli ambiti coperti da foreste e da boschi (art.142 lett.g9 del D.Lgs 42/2004).

Poiché il PGT dichiara di voler puntare sulla valorizzazione del patrimonio paesaggistico come una delle strategie per lo sviluppo locale si fa presente che in frazione Cima delle aree libere di valore paesaggistico di versante sono state impropriamente ricomprese nel TUC (PCC 19 e 20) in qualità di "tessuto urbano di completamento" senza avere le caratteristiche previste dall'art.10 della L.R. 12/2005, pertanto **si chiede** di ricondurle ad una definizione coerente con lo stato di fatto attraverso la definizione di un Piano Attuativo Unitario che preveda una riduzione dell'indice di fabbricabilità

territoriale e un rapporto di permeabilità del 50%, al fine di mantenere la continuità paesaggistica delle aree di valore ambientale e paesistico e la riconoscibilità del nucleo storico di Cima.

Le indicazioni di alcuni articoli della normativa del PPR e più precisamente: art.19 comma 10 – art.16 bis comma d – art.26, dovranno essere obbligatoriamente tenute in considerazione in relazione alla realizzazione della nuova viabilità prevista in frazione di Cima.

Per gli ambiti individuati come PCC 21, 22, 23, 24, posti sia in classe di sensibilità paesaggistica molto elevata, sia nell'ambito assoggettato a tutela art.142 lett.b) sia all'interno del D.M. 20 giugno 1961, si chiede di prevedere un progetto unitario che tenga conto delle caratteristiche di pregio del contesto e che armonizzi le esigenze in funzione della previsione prevalente di una fruizione pubblica delle sponde. Inoltre si chiede una sensibile diminuzione dell'indice di utilizzazione fondiaria e un rapporto di permeabilità pari al 50%.

Per quanto attiene alle aree previste a parcheggio dislocate lungo la fascia lacuale si chiede di trovare diversi utilizzi più legati alla fruizione del lago anche in merito alla presenza di altre previsioni a parcheggio collocate nella frazione di Cima.

In merito agli interventi previsti nella Piana del Lagadone, il Piano Attuativo n. 2 e l'Ambito di Trasformazione AT\_6-sub a e b, che tendono a ridurre in modo importante il valore paesaggistico della stessa, si chiede una riduzione dell'ambito PA2 e che per l'ambito AT\_6 sub b venga mantenuta la destinazione attuale.

Si invita l'Amministrazione a prevedere una programmazione temporale degli interventi che privilegino, in via prioritaria, le azioni volte al recupero e al riutilizzo degli immobili esistenti e alle aree degradate, compromesse o in stato di abbandono.

### **Indicazioni prevalenti**

Per quanto riguarda il tema dei campeggi si rimanda alle indicazioni contenute negli indirizzi di tutela della Parte IV del PPR cap.4 e a quanto contenuto al cap.6 "Elementi detrattori". In particolare si segnala la criticità lungo il torrente Cuccio e la necessità di intervenire con opere di mitigazione.

Non si evince dalla documentazione del PGT una logica di rilevanza e di tipologia dei percorsi di fruizione del territorio che ne permetta una lettura legata alla fruizione dei valori artistico, storico-culturali e naturalistici.

Si segnala l'opportunità di integrare l'articolo 72.2 "Tutela e sviluppo del verde urbano" con i contenuti della Legge n.10 del 14/01/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

La realizzazione dei parcheggi dovrebbe seguire regole progettuali volte a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche.

In assenza di PIF vigente valgono i disposti relativi ai "Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi" e la Legge regionale 31/2008.

Per l'area definita ATEg7 si rimanda a quanto contenuto nella D.g.r. X/495 del 25/07/2013.

### **In conclusione**

In sede di approvazione del PGT il Consiglio Comunale deve provvedere all'adeguamento del PGT adottato recependo le prescrizioni afferenti **l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Lugano"** e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

## CONSIDERAZIONI IN MERITO AL PARERE DI COMPATIBILITÀ REGIONALE E CONSEGUENTI MODIFICHE DA INTRODURRE

### **RAPPORTO DEL PGT CON IL PTR**

La richiesta di integrare la tabella esplicativa dei rapporti tra gli obiettivi dei sistemi territoriali del PTR con le azioni del PGT relativi ai sistemi territoriali dei laghi e della montagna riportando i rimandi diretti alle tavole ed all'articolato della normativa degli atti costituenti il PGT per agevolare la lettura delle connessioni operate è stata recepita.

Si riportano di seguito le tabella dei capitoli A3 e A4 dell'Allegato A2 – rapporto con la pianificazione regionale - del Documento di Piano.

<b>RAPPORTO TRA GLI OBIETTIVI DEI SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR CON LE AZIONI DEL PGT</b>		
<b>SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI</b>		
<b>OBIETTIVI</b>	<b>AZIONI</b>	<b>INDICAZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE</b>
<b><i>-ST4.1 – Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio</i></b>	Definire un'attenta classificazione del paesaggio per classi di sensibilità, prevedendo scelte di pianificazione che valorizzano gli aspetti naturalistici ambientali del territorio comunale	Definire norme paesaggistiche orientate a qualificare la qualità architettonica ed ambientale dell'intervento edilizio <b>Art. 68, 69</b>
	Identificare gli insediamenti storici e valutare le potenzialità paesaggistiche nonché il rapporto tra l'insediamento storico e le superfici lacuali	Definire modalità di intervento che facilitano il recupero del patrimonio edilizio storico del comune. <b>Art. 44, 73.1</b>
<b><i>-ST4.2 – Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio</i></b>	Prevedere un'azione di analisi territoriale che metta in evidenza gli elementi di interesse architettonico presenti sul territorio	Introdurre normative di riferimento che promuovono la qualità della progettazione architettonica e l'attento inserimento degli interventi edilizi nel contesto <b>Art. 73.2, AT5</b>
<b><i>-ST4.3 – Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica</i></b>	Incentivare la tutela degli aspetti naturalistici del territorio del comune di Porlezza ed in particolare tutelare e valorizzare la parte di territorio contermini al lago.	Introdurre negli ambiti del tessuto urbano consolidato previsioni di aree omogenee nelle quali sia previsto, come obiettivo primario, la tutela degli ambiti in diretto contatto con il lago <b>Art. 47, 66</b>
<b><i>-ST4.4 – Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria</i></b>	Incentivare la fruizione pedonale delle sponde lacuali .	
<b><i>-ST4.5 – Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche</i></b>	Prevedere un sistema di urbanizzazioni diffuso che escluda forme di inquinamento delle risorse idriche	Definire gli interventi di completamento in ambiti completamente urbanizzati o prevedere obblighi relativi alle urbanizzazioni a carico dei nuovi insediamenti. <b>Art. 45, 46, 48, 51, 52</b>
<b><i>-ST4.6 – Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali</i></b>	Prevedere metodologia di gestione delle aree rivierasche con lo scopo di salvaguardare l'integrità delle sponde lacuali	

<b><i>-ST4.7 – Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e la qualità ambientale per residenti e turisti anche in una prospettiva nazionale ed internazionale</i></b>		
---	--	--

<b>RAPPORTO TRA GLI OBIETTIVI DEI SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR CON LE AZIONI DEL PGT</b>		
<b>SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA</b>		
<b>OBIETTIVI</b>	<b>AZIONI</b>	<b>INDICAZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE</b>
<b><i>ST2.1 – Tutelare gli aspetti naturalistici ambientali propri dell'ambiente mon-tano</i></b>	Valorizzazione delle potenzialità ambientali e delle caratteristiche paesaggistiche del Comune	Definire normative ambientali e di gestione del territorio orientate alla tutela ed alla valorizzazione degli aspetti naturalistici. <b>Art. 68, 69, 70, 71, 72, 73</b>
	Valorizzazione delle aree agri-cole del comune ed in particolare delle aree boschive.	Classificare le aree agricole tenendo in considerazione gli aspetti ambientali che l'agricoltura residuale rappresenta. <b>Art. 58, 59, 60, 61, 62, 63</b>
<b><i>ST2.2 – Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali architettonici ed identitari del territorio</i></b>	Analizzare il territorio predisponendo una cartografia di lettura riguardante l'uso del suolo.	
	Verificare la presenza di elementi di interesse storico culturale presenti nel territorio antropico	Definire normative di tutela e valorizzazione <b>Art. 70</b>
	Promuovere la schedatura sistematica di tutti i fabbricati presenti nei nuclei di antica formazione.	Definire i gradi di intervento per ogni singolo fabbricato. <b>Art. 44</b>
<b><i>ST2.3 – Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico ed alla gestione integrata dei rischi</i></b>	Verificare attraverso gli studi geologici di dettaglio l'assetto idrogeologico del comune, in particolare della parte montana	
	Definire la presenza del territorio boscato utilizzando le cartografie relative all'uso del suolo ad orientamento vegetazionale, utilizzando il sistema DUSAF4.	
<b><i>T2.4 – Promuovere lo sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente</i></b>	Sostenere la multifunzionalità delle attività agricole attraverso specifiche normative al riguardo.	Definire normative per le zone agricole del territorio montano. <b>Art. 62,63</b>
	Definire gli ambiti agricoli di livello comunale e le modalità di integrazione con le attività turistiche	
<b><i>ST2.5 – Valorizzare i caratteri dei luoghi ai fini turistici in una prospettiva di lungo</i></b>	Valorizzare le risorse territoriali e paesaggistiche ai fini turistici	
	Identificare il sistema dei sentieri	Definire nelle carte del piano delle

<i>periodo, senza pre-giudicarne la qualità</i>	esistenti nel territorio e prevedere incentivi alla manutenzione	regole i sentieri esistenti. <b>Art. 71</b>
	Valorizzare gli aspetti geomorfologici anche ai fini turistici	
<b>ST2.6</b> – Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo	Definire gli interventi di potenziamento e razionalizzazione della viabilità comunale	
<b>ST2.7</b> – Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento		
<b>ST2.8</b> – Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori	Individuazione delle modalità di intervento all'interno dei centri storici.	
<b>ST2.9</b> – Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri		
<b>ST2.10</b> – Promuovere un equilibrio nella relazione delle diverse aree del sistema montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree		

**RAPPORTO TRA GLI OBIETTIVI DI TUTELA DEGLI AMBITI CONTERMINI AI LAGHI E DELLO SCENARIO LACUALE - ART. 19 COMMA 5 / 4 NORMATIVA P.P.R. CON LE AZIONI DEL PGT**

<b>OBIETTIVI</b>	<b>AZIONI</b>	<b>INDICAZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE</b>
<b>-Preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti</b>	Analisi dettagliata degli usi del suolo ad orientamento vegetazionale con la definizione delle differenti specificità dei sistemi verdi	Introduzione nella normativa delle aree di versante di norme relative agli interventi di manutenzione e conservazione del paesaggio <b>Art. 61</b>
	Evidenziazione della presenza del paesaggio terrazzato e delle coltivazioni tipiche.	



-Salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale	Analisi della sensibilità paesistica con identificazione degli sbocchi dei cannocchiali prospettici con tutela degli elementi connotativi dello scenario lacuale	
-Recupero e valorizzazione dei centri e dei nuclei di antica formazione degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale	Analisi dettagliata del sistema antropico con schedatura dei nuclei di antica formazione finalizzata alla predisposizione di una normativa che facilita il recupero e la riqualificazione dei contesti	Predisposizione di una norma specifica orientata alla facilitazione degli interventi di recupero ed alla contestuale conservazione degli elementi architettonici di pregio <b>Art. 44, 70</b>
	Definizione del sistema di percorrenza lago-monti, lungolago e di mezzacosta	
-Massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica	Contenimento dell'edificazione negli ambiti del tessuto urbano consolidato, evitando nuovi ambiti di trasformazione a destinazione residenziale.	Riduzione degli indici fondiari rispetto al PRG vigente, nelle aree di completamento. <b>Art. 45, 47, 66</b>
-Attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola	Identificazione nelle analisi dello stato di fatto degli edifici utilizzati per la conduzione dei fondi	Introduzione di norme che garantiscano la qualità degli interventi nelle aree agricole e che delimitino le aree agricole edificabili da quelle coltivabili <b>Art. 58, 59, 60, 61, 62, 63</b>
-Attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti reti strutture per la produzione di energia		
-Integrazione tra politiche e interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione paesaggistica dei versanti	Valutazione del rapporto tra gli aspetti geologici e le problematiche urbanistiche e paesaggistiche attraverso un'integrazione tra gli studi	
-Promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere	Localizzazione del Sentiero delle quattro valli.	
-Promozione delle azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi	Verifica degli ambiti di degrado già identificati dal PTCP.	
-Tutela organica delle spon-	Definizione di un ambito di	

<b>de dei territori contermini come indicato al comma 5 dell'art. 19 delle norme</b>	salvaguardia nei territori di cui al comma 5 dell'art. 19 della normativa. Che escluda la realizzazione di impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive, o di lavorazioni di inerti nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita	
--	---	--

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3**

In merito all'osservazione relativa all'ambito AT3 si precisa che la collocazione dei volumi generati dal sub-comparto A è stata demandata al Piano Attuativo indicante le tematiche che devono essere considerate in sede di elaborazione del progetto.

### **IL RAPPORTO AMBIENTALE RETTIFICA IL DATO DA MQ. A MC. IN QUANTO ERRORE MATERIALE.**

### **PERIMETRAZIONE TUC**

Si precisa che la perimetrazione del TUC è stata eseguita nel rispetto delle NTA del PTCP e per la Provincia di Como il PGT è compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e che a seguito delle osservazioni regionali e provinciali la superficie complessiva è stata ridotta.

### **INCREMENTI VOLUMETRICI "UNA TANTUM"**

L'art. 78 Adeguamento funzionale degli edifici esistenti è modificato recependo l'osservazione regionale con riduzione dell'incremento volumetrico in linea con i limiti stabiliti dall'art. 11 della LR 12/2005; si riporta di seguito il testo modificato.

### ***Art. 78 Adeguamento funzionale degli edifici esistenti***

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo, allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento funzionale, edilizio e tecnologico degli edifici insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia del tessuto di appartenenza, sono consentite, (ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico geologico, o di altra natura) opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardano edifici costruiti ed agibili entro la data di adozione del P.G.T.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento non superi il ~~20~~**15**% del volume vuoto per pieno dell'esistente fino ad un massimo di mc. 120; il volume esistente è calcolato vuoto per pieno; è consentito sempre un ampliamento minimo di 40 mc. indipendentemente dal volume esistente;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali edilizi;
- gli interventi devono in ogni caso essere compatibili con le destinazioni d'uso preesistenti e le altezze previste dal tessuto di appartenenza e rispettare gli arretramenti e le distanze minime prescritte dal Codice Civile e/o dall'art. 4, comma 4.16 delle presenti Norme;
- la volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento "una tantum" ovvero può essere richiesto una sola volta.
- l'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 20%;
- all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato è ammessa la chiusura dei porticati, di edifici esistenti ed agibili alla data di adozione del P.G.T., senza effettuare la verifica dell'indice di densità edilizia del tessuto di appartenenza e senza usufruire dell'ampliamento "una tantum" consentito con il presente articolo.

## **AREE AGRICOLE**

Si recepisce il suggerimento di escludere per le aree agricole AG6 – Aree agricole di sommità la possibilità di concorrere nella produzione di volumi/superfici trasferibili.

La norma di zona esclude già di accogliere volumi/superfici generati da altre aree ai fini dell'edificazione di strutture destinate all'imprenditore agricolo.

Di seguito viene riportato il testo dell'art. 63.5 modificato.

### **63.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

All'interno dell'AG6 non è ammessa la nuova edificazione ed i titoli volumetrici di questo ambito ~~possono essere trasferiti~~ **non sono trasferibili** nelle aree e ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola in cui è consentita la nuova edificazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R. n° 12/2005 e sono regolati dalle previsioni dell'art. 40 delle presenti Norme. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

## **EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI AGRICOLI**

Per l'individuazione degli edifici esistenti negli ambiti agricoli si demanda alla prima variante utile degli atti di PGT.

### **ART. 43 L.R. 12/2005**

La richiesta di recepimento all'interno della normativa del PGT di quanto stabilito dal comma 2bis dell'art. 43 della LR 12/2005 è stata accolta.

Si riporta di seguito il nuovo testo dell'art. 4.20 che sostituisce integralmente il testo del precedente articolo in quanto testo ripetitivo dell'art. 81.

#### **4.20 – Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

~~In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. n° 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale, con esclusione:~~

- ~~— degli edifici classificati nella categoria C1 dell'ambito NA – Nuclei di Antica Formazione.~~
- ~~— degli edifici ricadenti nei tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9, ST1, ST2, FL e AG1, AG2, AG3, A4, AG5, AG6 esclusi i fabbricati esistenti con destinazione non agricola di cui all'art. 64 delle presenti Norme.~~
- ~~— degli edifici monumentali e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche individuati sulla tav. 1Cb\_Tavola di progetto ed elencati all'art. 70 delle presenti Norme.~~
- ~~— degli edifici ricadenti negli ambiti di classe geologica 4 e in zona 1 del P.A.I.~~

#### **4.20 – Contributo di costruzione**

**Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.**

## **SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELLE PREVISIONI**

La richiesta di dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento del PGT, con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche è stata accolta.

Di seguito si riporta il testo di due nuovi paragrafi da aggiungere alla relazione tecnica del DdP.

**PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Il programma triennale delle opere pubbliche contempla l'attività dei lavori pubblici, aggiornabile annualmente, programmata per il triennio 2015-2017 che contempla i seguenti interventi raggruppati per categorie omogenee:

	2015	2016	2017
RISORSE IDRICHE	0,00	410.000,00	2.755.000,00
STRADALI	1.300.000,00	2.202.000,00	2.545.000,00
ALTRO	0,00	1.000.000,00	0,00
CULTO	0,00	0,00	250.000,00
EDILIZIA SOCIALE/SCOLASTICA	3.854.120,00	0,00	0,00
PROTEZIONE AMBIENTE	0,00	0,00	450.000,00
SETTORE ENERGETICO	400.000,00	0,00	0,00
MARITTIME LACUALI FLUVIALI	120.000,00	0,00	0,00
AMBIENTE E TERRITORIO	380.000,00	0,00	0,00
	6.054.120,00	3.612.000,00	6.000.000,00

L'importo complessivo per il triennio 2015-2017 delle opere pubbliche è pari ad € 15.666.120.

**VERIFICA DI SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA**

La copertura dei costi per l'attuazione del PGT deriva dall'ammontare delle entrate riferite ai seguenti filoni principali:

- finanziamenti stanziati da enti territoriali pubblici e/o privati;
- gettito derivante dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione per gli interventi edilizi privati;
- entrate connesse all'attività di concertazione, negoziazione e incentivazione;
- alienazione di beni immobili comunali;
- modificazione legislative della finanza locale.

La consistenza prevalente degli interventi di pubblica utilità previsti dal PGT è eseguita all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica, dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati, con oneri di attuazione a carico degli attuatori.

La stima non comprende gli introiti connessi a convenzioni urbanistiche sottoscritte, interventi in corso di attuazione, di ristrutturazione e cambio d'uso.

Di seguito si riportano le previsioni degli introiti distinti per destinazione d'uso:

- residenza:
  - costo di costruzione € 12.000.000
  - oneri di urbanizzazione I e II € 350.000
- attività commerciali:
  - costo di costruzione € 1.000.000
  - oneri di urbanizzazione I e II € 375.000
- attività turistiche:
  - costo di costruzione € 1.000.000
  - oneri di urbanizzazione I e II € 150.000
- attività produttive:
  - oneri di urbanizzazione I e II € 50.000
- oneri aggiuntive di interesse pubblico (AT): € 1.300.000
- ambiti di trasformazione:

- costo di costruzione € 1.000.000
- oneri di urbanizzazione I e II € 350.000

per un importo complessivo pari ad € 17.575.000

La stima sopra riportata è riferita alle vigenti tariffe e valori di mercato, pertanto, non sono considerati gli aggiornamenti delle tariffe degli oneri di urbanizzazione I e II da effettuare in vigore del PGT ai sensi della LR 12/2005.

Considerato che il programma triennale delle opere pubbliche 2015-2017 opera sulla base di risorse economico finanziarie anche indipendenti dal PGT, risulta verificata la potenziale copertura degli investimenti connessi all'attuazione del PGT a fronte degli introiti attesi dall'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica.

### **CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA STRUTTURA PAESAGGIO**

Considerazioni generali:

Si segnala che il titolo IV norme di tutela del paesaggio riporta l'elenco delle Emergenze paesistico-ambientale e i Beni Culturali e archeologici; non è stato inserito il geosito denominato "Sedimenti Fossiliferi e pesci" in quanto è localizzato in comune di Claino con Osteno.

Alle disposizioni normative del PGT viene aggiunto il comma 71.1 bis di richiamo all'appartenenza del territorio comunale alla Rete Ecologica Regionale n. 47 e n. 48.

Al comma 72.1 dell'art. 72 Alberi Monumentali viene aggiunto un richiamo alla L. 10/2013.

L'art. 69 è stato integrato con indicazione delle procedure di approvazione dei progetti mediante autorizzazione paesistica o verifica di impatto paesistico.

L'art. 68 e gli elaborati grafici 4/A e 5/A del Documento di Piano sono stati integrati inserendo nell'elenco delle aree tutelate all'art. 142 lettera g) anche i territori coperti da foreste e da boschi.

L'ambito estrattivo ATEg07 è stato individuato e normato con gli atti del PGT.

L'incremento insediativo in conseguenza agli stralci eseguiti in base alle prescrizioni regionale e provinciali è diminuito di 105 unità.

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Il PGT in considerazione degli aspetti paesistici individuati dagli obiettivi del PTR al fine di assumere il ruolo di strumento di pianificazione di maggiore definizione del PTR è stato modificato ed integrato in base alle richieste del parere regionale, delle modifiche apportate ai documenti del PGT ne verrà dato riscontro nel provvedimento di definitiva approvazione.

### **PRESCRIZIONI (art. 76 della LR 12/2005)**

#### **Integrazioni e modifiche normative**

Al fine di integrare i contenuti paesaggistici del PGT il testo normativo e/o gli elaborati grafici sono stati integrati con:

- Gli indirizzi dettati dall'art. 16 bis punti 3, 4, 4b, 4c, 4d e 4e
- I contenuti di cui all'art. 19 commi 4, 5 e 6
- I disposti degli art. 20
- Una schedatura fotografica dei beni storico-culturali
- Definizione della Rete Ecologica Comunale
- Integrazione nella cartografia e con riferimenti nella normativa del PGT degli ambiti coperti da foreste e boschi (art. 142 lettera g) D.Lgs. 42/2004)
- Art. 19 comma 10
- Art. 16 bis comma d
- I riferimenti normativi citati nei pareri regionali sopra menzionati tra le modifiche e le integrazioni sono già presenti negli atti del PGT

Di seguito si riporta il titolo IV – Norme di tutela del paesaggio, dall'art. 68 all'art. 72, con il testo modificato e/o integrato sulla base delle considerazioni e delle prescrizioni regionali.

## TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

### Art.68. Norma generale sul paesaggio

Il territorio comunale di Porlezza è parzialmente vincolato ai sensi del D.M. 20 giugno 1968, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n° 42/2004 ed inoltre è assoggettato:

- all'art. 142 lettera b) in quanto territorio contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche per i territori elevati su laghi;
- all'art. 142 lettera c) in quanto territori contermini a fiumi, a torrenti, a corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- all'art. 142 lettera d) in quanto territori montani per la parte eccedente i 1200 metri sul livello del mare.
- **all'art. 142 lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D.Lgs n. 227/2001;**

Il Documento di Piano ha rilevato prevalentemente un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav.5A\_ "Carta Paesistica e Rete Ecologica"

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta i seguenti criteri di riferimento relativi alle modalità di intervento sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del sito, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono contenere in altezza i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica intercorrente tra le costruzioni ed il paesaggio a livello locale e sovralocale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi delle pendici che circondano i nuclei del paese.
- **Salvaguardia degli ampi scenari naturali caratterizzati dall'alternanza boschi e prati che connotano fortemente le sponde e i versanti del lago percepibile dall'ambito.**
- **Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti che costituisce un carattere distintivo di ampie parti di versanti a lago, percepibile da lago e dal territorio.**
- **Nei paesaggi rurali collinari deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti.**

### Art. 69 Valutazione ambientale dei progetti

Gli interventi devono recepire le prescrizioni rispettivamente contenute nei Venti Piani Territoriali del paesaggio Regionale, di coordinamento provinciale, di gestione della Riserva Naturale Lago di Piano e del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT2020001 di gestione della Riserva Naturale Integrata Valsolda e della Zona di Protezione Speciale ZPS IT2020303; in particolare devono risultare verificati, in sede di esame dei progetti, in quanto ritenuti un riferimento di carattere generale, per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti, i criteri di cui ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" ex D.G.R. 22 dicembre 2011 n° 9/2727 e s.m.i.

**Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.. tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia. Per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, Parte IV – Esame paesistico dei progetti – ai sensi degli articoli da 35 a 39 della normativa del PPR, i progetti che insistono sullo stato esteriore**

dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto paesistico, ai sensi della DGR 11045 dell'8 novembre 2002.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 3 della normativa del PTR.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 4 della normativa del PTR.

Nelle valutazioni ambientali dei progetti deve essere esercitata una attenta tutela a difesa dell'ambiente naturale con le seguenti prescrizioni specifiche:

- Verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare gli equilibri locali o il contesto;
- Difesa della residua naturalità delle sponde e dei corsi d'acque affluenti a lago e la difesa delle emergenze geomorfologiche;
- Dalle rive deve essere assicurata la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi e la conservazione della residua naturalità;
- La trasformazione edilizia deve essere assoggettata al rispetto delle visuali ed alla salvaguardia del contesto storico;
- Conservazione dei valori di naturalità che compongono la specificità dei luoghi, quali le associazioni arboree dei versanti, alla presenza di sempreverdi o alla testimonianza dell'ambiente umano;
- L'ampliamento e la sistemazione dei lungolaghi devono riprendere i caratteri decorativi tradizionali evitando l'eccessivo impiego di elementi standardizzati di arredo urbano.

## Art. 70 Beni culturali e archeologici

Gli immobili che presentano interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, sono classificati beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (PARTE SECONDA - Beni culturali) e sono localizzati con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto del P.G.T.

### " Beni culturali oggetto di vincolo specifico con decreto:

- Tomba Muttoni a Cima


### " Beni culturali oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004:

- Chiesa di San Vittore a Porlezza
- Oratorio di San Giovanni Battista a Porlezza
- Chiesa di Santa Marta a Porlezza
- Oratorio di San Rocco a Porlezza
- Chiesa della Beata Vergine dei Miracoli a Porlezza
- Oratorio di San Carlo a Tavordo
- Chiesa della Beata Vergine Assunta a Tavordo
- Chiesa della Beata Vergine di Caravaggio a Tavordo
- Conventino (Ospizio per i pellegrini) a Tavordo
- Oratorio di San Giuseppe a Begna
- Chiesa di San Maurizio ai piedi del Monte Galbiga (elemento di rilevanza del PTCP P10.25)
- Chiesa di San Michele località San Michele
- Oratorio Ottagonale a Cima
- Chiesa della Purificazione di Maria a Cima
- Oratorio dell' Immacolata a Cima
- Chiesa di San Giorgio a Cima
- Edicole votive

Qualunque tipologia di intervento sui beni culturali deve essere autorizzata preventivamente dalla competente Soprintendenza.

La conservazione dei beni culturali è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, nelle tavole 1Ca/b/c, 2Ca/b del Piano delle Regole e nella tavola 1Ba e Tav1Bb del Piano dei Servizi, sono riportate, con apposito

simbolo grafico,  le rispettive aree di rispetto, attorno ai singoli Beni culturali, all'interno delle quali non è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'art. 8 comma 8.5 delle presenti Norme. Per le aree circostanti ai beni archeologici di seguito riportati è prescritto che i progetti comportanti scavi vengano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

### **Beni archeologici**

Oratorio di San Maurizio ed aree contermini  
Chiesa prepositurale di San Vittore ed aree contermini  
Fascia circostante il lago, ivi compresi i primi metri del bacino lacustre  
Giacimenti fossiliferi

## **Art. 71 Tutela paesaggistica ed ambientale**

Il P.G.T. costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica regionale;
- rete ecologica provinciale;
- rete ecologica comunale;
- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

### **71.1 - La rete ecologica provinciale**

La rete ecologica provinciale è definita e regolamentata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'edificazione, ai sensi del titolo terzo della L.R. n° 12/2005 è subordinata alle prescrizioni dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Appartengono alla rete ecologica provinciale i seguenti ambiti di P.G.T.:

- AG1 – Aree agricole comunali
- AG2 – Aree agricole produttive
- AG3 – Aree agricole di valore ambientale e paesistico
- AG4 - Aree agricole di versante
- AG5 – Aree boscate
- AG6 – Aree agricole di sommità
- Tutte le aree esterne al "Tessuto Urbano Consolidato" individuato negli elaborati grafici di progetto del P.G.T..

### **71.1 bis – La rete ecologica regionale**

Il territorio comunale rientra nel settore della Rete Ecologica Regionale n. 47 Lepontine Meridionali e Lago di Piano e n. 48 Lario Sud-Occidentale e Val d'Intelvi; la Rete Ecologica regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

### **71.1 tris – la rete ecologica comunale**

Oltre all'appartenenza alla rete ecologica provinciale di cui precedente comma 71.1 appartengono alla rete ecologica comunale, in quanto aree di interesse ambientale e paesaggistico, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua identificate dal reticolo Idrico Minore con funzione di corridoio ecologico.



### 71.2 – Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità

Gli ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.000 metri sul livello medio del mare costituiscono ambiti di elevata naturalità così definiti e regolamentati dall'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Le disposizioni riportate all'art. 17 succitato sono immediatamente operative.

### 71.3 – Tutela e Valorizzazione dei Laghi Lombardi

La salvaguardia e la valorizzazione del Lago di Lugano sono indicate e regolamentate dall'art. 19 commi 4, 5 e 6 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR) e sono immediatamente operative.

### 71.4 - Strade panoramiche

E' il fronte di vedute panoramiche percepibili sia dalla strada panoramica SS340DIR "Regina", in particolar modo lungo i tratti da Piano Porlezza a Porlezza e da Cima fino al confine con il Comune di Valsolda, che dalla strada panoramica SP14 da Laino a Porlezza.

Sui tracciati della strada panoramica SS340DIR "Regina" e dalla strada panoramica SP14 da Laino a Porlezza valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
- salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
- salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
- salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
- perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
- inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

### 71.5 - La disciplina per la realizzazione delle "greenways"

Per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

### 71.6 - Cartellonistica e mezzi pubblicitari

Valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- Cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

### 71.7 - Emergenze paesistico-ambientali

Il Piano Paesaggistico Regionale identifica su tutto il territorio comunale di Porlezza, come viabilità di rilevanza paesaggistica, i seguenti tracciati:

- Strade panoramiche:
  - o SS340 Regina dal Piano Porlezza a Porlezza, da Cima al confine con il Comune di Valsolda
  - o SP14 da Laino a Porlezza
- Tracciati Guida Paesaggistici:
  - o Linee di Servizi di Navigazione del Lago del Ceresio

- "Pista ciclabile della Val Menaggio - tratto dell'ex-ferrovia economica" Menaggio-Porlezza

Le rilevanze paesaggistiche ed ambientali presenti sul territorio e classificate come siti di particolare interesse paesaggistico locale e sovralocale sono:

- quali elementi dei Landmarks:
  - Orrido del torrente Cuccio
  - Versanti boscati del Monte Galbiga
  - Pareti del Monte dei Pizzoni
- quali elementi di rilevanza paesaggistica areali di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico:
  - La conoide del torrente Cuccio quale "conoide"
  - La valle del torrente Cuccio quale "orrido o forra"
  - Piana del Lagadone quale "piana alluvionale"
- quali elementi di rilevanza paesaggistica puntiformi di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico:
  - Begna quale "cascata"
  - Monte Galbiga quale "punto panoramico"
  - Massi erratici
- quali elementi di rilevanza paesaggistica di carattere storico – culturale:
  - i beni culturali civili e religiosi riportati all'art. 70 delle presenti Norme
  - edicole votive
- quale elemento di strada panoramica:
  - strade provinciali
- quali alberi monumentali:
  - Fagus sylvatica (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1300 UTM E 1511281 UTM N 5095646
  - Fagus sylvatica (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1240 UTM E 1511214 UTM N 5095555
  - Sorbus aria (sorbo montano) Bocchetta Pessina quota 1.270 UTM E 1506938 UTM N 5098988

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti cinque unità di paesaggio per fasce altimetriche:

- La fascia montana
- La fascia dei boschi e dei maggenghi
- La piana di Lagadone
- La fascia di mezzacosta della frazione Begna
- La fascia litoranea e lago del Ceresio

### 71.8 – Tracciati guida paesaggistici

Per la valorizzazione e la salvaguardia del tracciato guida "n. 16 – Pista ciclabile della Val Menaggio" e dei sentieri minori riportati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano dei Servizi si applicano immediatamente le disposizioni operative degli artt. 26 e 27 del PTR e le seguenti prescrizioni specifiche:

- tutela e valorizzazione della permanenza e della leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano, salvaguardia della permanenza dei tracciati anche all'interno degli abitati;
- conservazione dei sedimi mediante pavimentazioni che siano conformi al genere di fruizione prevista, tendendo sempre al recupero delle pavimentazioni originarie garantendo ai percorsi una regolare manutenzione;
- miglioramento della fruizione con la messa in sicurezza dei tratti esposti, con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
- introduzione di una segnaletica efficace e uniforme che identifichi il percorso garantendone indirettamente la tutela;
- inibizione o condizionamento del transito di veicoli a motore lungo i tracciati, in particolare nei tratti extra urbani;
- conservazione delle alberature, del paesaggio agrario e di altri elementi vegetali lungo i percorsi;
- recupero degli episodi monumentali, degli aspetti minuti del paesaggio locale che affacciano al percorso;

- inibizione di ogni forma di disordine e degrado (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei, ecc.);
- assoluto divieto di realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

### **71.9 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

I mutamenti di destinazione d'uso o gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non sia mantenuto il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia (nonché l'approvazione dei o l'assenso sui relativi progetti) che interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali sono subordinati alla previa esecuzione della bonifica che sia risultata eventualmente necessaria.

Tale risultato dev'essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del P.G.T..

### **71.10 - Compensazione ambientale**

Sono considerate opere di compensazione ambientale, oltre a quelle previste dalla Legislazione vigente o dai piani sovraordinati, le seguenti tipologie di intervento:

- le opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico-paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della D.G.R. 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dall'art. 10 delle presenti Norme;
- gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate;
- gli interventi volti a migliorare la qualità degli habitat naturali e della rete ecologica e alla formazione di aree di connessione ecologica tra i diversi habitat di naturalità;
- la progettazione e realizzazione di interventi di salvaguardia delle aree boscate, di difesa del suolo e di regimazione delle acque;
- l'incremento della vegetazione attraverso azioni di rimboschimento.

### **71.11 – Riutilizzo delle acque piovane**

Negli interventi di nuove costruzioni e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, nei casi previsti dal R.R. 24 marzo 2006 n. 2 necessita prevedere, in sede di progetto, il riutilizzo delle acque meteoriche.

### **71.12 – Riduzione della portata meteorica drenante**

Ai fini della riduzione dell'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenanti i criteri di riferimento ai fini della programmazione e della progettazione delle reti fognarie sono quelli indicati dall'art. 44 e dall'appendice G della D.G.R. 29 marzo 2006 n. 8/2244.

### **71.13 – Reti fognarie e depurazione**

Gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e nelle aree di nuova espansione, non servite da pubblica fognatura, sono subordinati alla previsione di un loro allacciamento alla rete fognaria collegata all'impianto di depurazione di Porlezza o alla realizzazione di sistemi di scarico delle acque reflue domestiche nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa vigente; tale norma è estesa anche agli interventi edilizi sugli edifici esistenti.

La progettazione, la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie dovrà essere effettuata adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:

- a) della portata media, del volume annuo e delle caratteristiche delle acque reflue urbane;
- b) della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie;
- c) della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da tracimazioni originate da particolari eventi meteorici.

#### **71.14 – Rifiuti**

In tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e dei PA deve essere previsto una piazzuola di raccolta differenziata dei rifiuti mediante la posa in opera di cassonetti interrati dedicati.

#### **71.16 – Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopeditoneale**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera b) della normativa del PTR; l'intervento relativo all'ampliamento della strada comunale prevista dal PdR in frazione Cima deve attenersi alle norme del presente comma.

#### **71.17 – Viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera c) della normativa del PTR.

#### **71.18 – belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera e) della normativa del PTR.

#### **71.19 – rete igrografica naturale**

Ai fini della tutela e della riqualificazione paesaggistica di torrenti e corsi d'acqua naturali si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 20 della normativa del PTR.

### **Art. 72 Alberi monumentali - Tutela del verde**

#### **72.1 – Alberi monumentali**

Nel territorio comunale è stata riscontrata la presenza dei seguenti alberi monumentali:

- *Fagus sylvatica* (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1300 UTM E 1511281 UTM N 5095646
- *Fagus sylvatica* (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1240 UTM E 1511214 UTM N 5095555
- *Sorbus aria* (sorbo montano) Bocchetta Pessina quota 1.270 UTM E 1506938 UTM N 5098988

Per questi esemplari e per altri esemplari di alberi di alto fusto aventi particolari caratteristiche botaniche che li rendano assimilabili ad alberi monumentali, è vietata ogni azione diretta o indiretta, non specialistica, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato conservativo, fatte salve provate esigenze di pubblica incolumità.

Sono vietati nell'immediato intorno l'accostamento di strutture edilizie, il danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo e la pavimentazione invasiva.

Ai fini della tutela e della salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale, si applicano le disposizioni di cui alla L. 10/2013.

#### **72.2 – Tutela e sviluppo del verde urbano**

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenza a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata l'immagine consolidata dei luoghi.

Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

In tutti gli ambiti in cui sono presenti preesistenze arboree di una certa consistenza, tali elementi devono essere preservati e laddove possibile riqualificati nell'ottica di un graduale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito con uno nuovo con una altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato negli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 100 mq. di area scoperta.

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, è da intendersi non come mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

**In presenza di alberate, filari e macchie boschive si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera d) della normativa del PTR.**

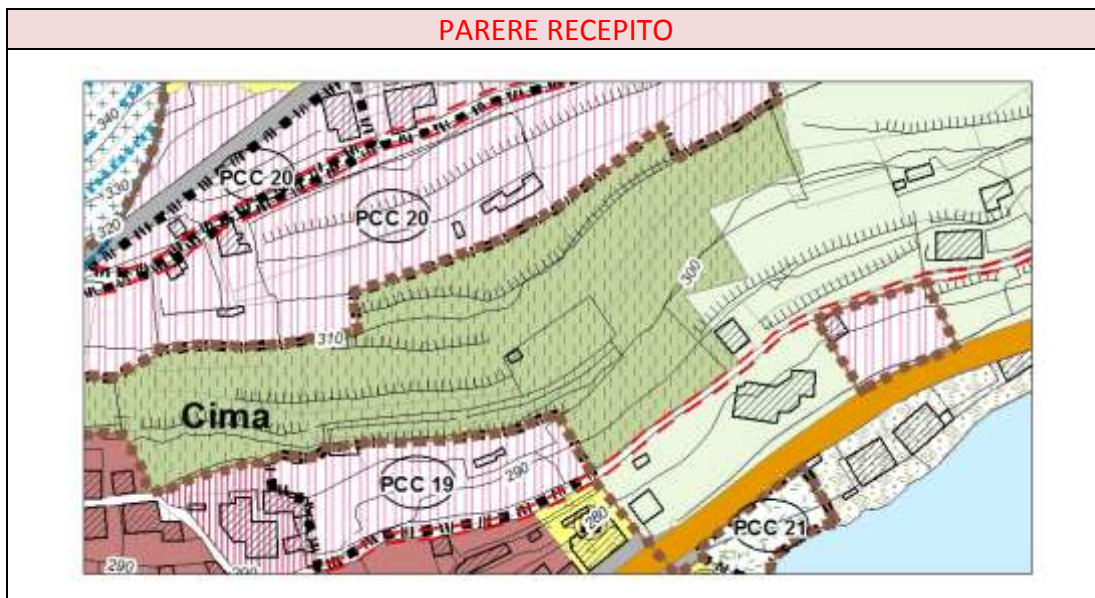
### **Modifiche normative e cartografiche permessi di costruire**

In considerazione di quanto disposto dall'art. 19, comma 4 della normativa del PTR che prevede la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini nonché il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago.

Sono state apportate delle modifiche agli atti del PGT adottato accogliendo le prescrizioni del parere regionale e precisamente:

- Il PCC19 è stato ridimensionato stralciando la parte est della previsione di trasformazione del PGT come richiesto anche dal parere provinciale che è stato integralmente accolto;





- L'indice di fabbricabilità territoriale dei PCC19 e PCC20 è stato ridotto a 0,60 mc/mq ed il rapporto di permeabilità è stato alzato al 50%;
- I PCC19 e PCC20 vengono assoggettati a pianificazione preventiva con un pre-progetto unitario consentendone l'attuazione per stralci funzionali; di seguito viene riportato il testo normativo modificato e/o integrato dell'art. 46.7.

#### 46.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la sigla **PCC19** e **PCC20**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione a carico dei soggetti attuatori dell'allargamento della strada comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, dell'allargamento stradale è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- **l'attuazione dei PCC19 e 20 deve essere preceduta dall'approvazione di un pre-progetto relativo all'intero comparto edificatorio del singolo PCC con il quale devono essere recepite le seguenti prescrizioni specifiche:**
  - **la dislocazione delle volumetrie deve evitare fenomeni di interferenze per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio e garantire la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi caratterizzanti il sito;**
  - **va garantita la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, che connotano il versante;**
- le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato e dei relativi obblighi sopra riportati, possono essere attuate per lotti funzionali a condizione che i singoli interventi non pregiudichino l'opera pubblica nel suo complesso;
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presente Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale:      It - mc/mq. ~~0,80~~**0,60**
  - o Rapporto di copertura:                    Rc - 25%
  - o Altezza massima:                           Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità:                Rp - ~~45~~**50**%

**Viabilità in frazione Cima**

La normativa del PGT viene integrata con uno specifico richiamo all'art. 16bis punto 4 lettera b) come indicazione da considerare obbligatoriamente per la realizzazione della nuova viabilità prevista in frazione Cima mediante l'aggiunta del capitolo 71.16, come riportato di seguito.

**71.16 – Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopedonale**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma di applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera b) della normativa del PTR; l'intervento relativo all'ampliamento della strada comunale prevista dal PdR in frazione Cima deve attenersi alle norme del presente comma.

**PCC21, 22, 23 e 24**

In considerazione del fatto che gli ambiti individuati come PCC21, 22, 23 e 24 sono posti in classe di sensibilità molto elevata ed assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 142 lettera b) e all'interno del Dm 20 giugno 1961 ed appartenenti alla zona costiera del lago di Ceresio in frazione Cima, sita nell'ambito dei comuni di Valsolda e Porlezza che ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, per la tipica flora mediterranea, un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, ed offrire numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale del lago di Lugano.

In considerazione di quanto sopra esposto sono state apportate delle modifiche agli atti di PGT adottato accogliendo le prescrizioni del parere regionale e precisamente:

- L'indice di utilizzazione fondiaria è stato ridotto a 0,40 mq/mq ed il rapporto di permeabilità è stato elevato al 50%;
- Viene eliminato l'obbligo della realizzazione in loco dei parcheggi pubblici ed inserita la realizzazione di spazi di fruizione pubblica a lago.
- I PCC21, 22, 23 e 24 vengono assoggettati a pianificazione preventiva con un pre-progetto unitario consentendone l'attuazione per stralci funzionali; di seguito viene riportato il testo normativo modificato e/o integrato dell'art. 47.7.

**47.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la sigla **PCC21, PCC22, PCC23 e PCC24**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- è consentita esclusivamente la realizzazione di darsene private e relativi spazi funzionali al servizio dell'attività nautica;
- realizzazione, ~~in copertura delle darsene, di parcheggi privati e parcheggi da asservire ad uso pubblico nella dotazione minima di cui all'art. 35 commi 35.4 e 35.5 delle presenti Norme,~~ spazi a verde pubblico di fruizione dal lago, quali piccole zone di lido, aree di sosta con panchine che portino ad una fruizione pubblica e turistica della frazione di Cima e marciapiede lungo la strada statale per l'intero tratto coincidente con la proprietà;
- l'attivazione dei PCC21, 22, 23 e 24 deve essere preceduta dall'approvazione di un pre-progetto che comprenda l'intero comparto dei quattro PCC con il quale devono essere recepite le seguenti prescrizioni:
  - il progetto unitario deve tenere conto delle caratteristiche di pregio del contesto prevedendo una armonizzazione delle esigenze private in funzione della previsione prevalente di fruizione pubblica delle sponde;
  - la dislocazione delle volumetrie deve evitare fenomeni di interferenze per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio e la salvaguardia degli scenari naturali che connotano le sponde;
- le previsioni singole o complessive dei PCC e dei relativi obblighi sopra riportati possono essere attuati autonomamente per i singoli permessi di costruire;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori degli interventi di interesse pubblico a scapito degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, degli interventi di interesse pubblico è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;

- il calcolo del volume ai fini della dotazione dei parcheggi privati e di uso pubblico è effettuato con il criterio stabilito dall'art. 35 comma 35.10 delle presenti Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f - mq/mq. 0,6040$
  - o Rapporto di copertura:  $R_c - 6040\%$
  - o Altezza massima:  $H_{max} -$  l'estradosso della nuova edificazione non può superare la quota della sede stradale retrostante
  - o Rapporto di permeabilità:  $R_p - 4050\%$

### **Ambiti PA2 e AT6**

Sono state recepite le prescrizioni di riduzione dell'ambito PA2 e riformulazione conseguente dell'indice di fabbricabilità territoriale in linea con quanto prescritto con il parere provinciale, per l'ambito AT6 è stato recepito il parere provinciale che ha prescritto di sottoporre l'ambito alle sole disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del PTCP, relativo alla rete ecologica. Si riportano di seguito il testo modificato e/o integrato dell'art. 46.7 e lo stralcio dal PdR.

### **46.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PA2**, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico preventivo comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in atto pubblico (convenzione ai sensi dell'art. 46 della LR n. 12/2005):

- cessione gratuita delle aree a standard ST1 inserite nel perimetro del PA;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori, a scomputo degli oneri, di un complesso sportivo polivalente ~~per campi da tennis, pallacanestro, pallavolo e calcetto e relativi spogliatoi e servizi complementari e funzionali all'attività sportiva da realizzare sull'area a standard ST1,~~ adiacente al complesso scolastico, con dimensionari e parametri funzionali conformi alla normativa vigente per le singole attività e da definirsi planivolumetricamente in sede di approvazione del PA;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di una piazza pubblica in fregio alla via Galbiga da definirsi funzionalmente e dimensionalmente in sede di approvazione del PA;
- della volumetria complessiva realizzabile, **esclusa l'edilizia convenzionata**, il 10% minimo deve essere obbligatoriamente destinato ad attività ricettive;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, delle opere è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presenti Norme anche su aree di proprietà esterne al perimetro del PA inserite in zona AG3;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t - mc/mq. 0,40 + 0,20$  ~~come indice di premialità per edilizia convenzionata o recupero volumetrico da aree industriali dismesse~~ **+ 0,15 come indice di premialità per edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001 + 6.500 mc. per recupero volumetrico di aree industriali dismesse**
  - o Rapporto di copertura:  $R_c - 30\%$
  - o Altezza massima:  $H_{max} - ml. 9,50$
  - o Rapporto di permeabilità:  $R_p - 15\%$

### **Programmazione temporale degli interventi**

Vista l'attuale situazione economica e la quantità di possibili interventi di trasformazione urbanistica non è possibile prevedere una programmazione temporale degli interventi.



**INDICAZIONI PREVALENTI****Aree e ambiti di degrado e/o compromissione:**

Viene accolta l'indicazione ed integrato il testo normativo relativo al campeggio interessato; viene riportato di seguito il testo dell'art. 51.6 modificato e/o integrato.

**51.6. NORME PARTICOLARI**

Per le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono richiesti i seguenti interventi:

- a) Interventi di adeguamento entro anni due dall'entrata in vigore del PGT alle vigenti disposizioni ambientali e di sicurezza impiantistica;
- b) Interventi di adeguamento alle vigenti disposizioni in tema di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche;
- c) Interventi di adeguamento alle prescrizioni di tutela del reticolo idrico minore e maggiore e del Regio Decreto n. 523 del 27/07/1904;
- d) Interventi di riqualificazione paesaggistica dei fronti a lago e lungo i corsi d'acqua.

Gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle attrezzature esistenti, di cui al comma precedente, devono essere progettati e realizzati in conformità alle seguenti indicazioni paesaggistiche:

- a) per le installazioni ed i relativi impianti che hanno carattere temporaneo o permanente non è ammessa:
  - la realizzazione di piattaforme fisse e/o solidamente ancorate al suolo;
  - la modifica della giacitura naturale dell'area mediante livellamenti e/o ricolmature;
- b) le installazioni fisse devono risultare coerenti dal punto di vista materico, cromatico e dimensionale con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, evitando l'introduzione di elementi dissonanti o impropri anche dal punto di vista tipologico e dell'immagine;
- c) i fronti prospicienti superfici lacuali, corsi d'acqua, spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere attrezzati a verde in coerenza con i caratteri paesaggistici e vegetazionali distintivi del contesto di appartenenza; introducendo opere di mitigazione attraverso barriere vegetali;
- d) La pavimentazione dei percorsi, stalli e spazi per la sosta veicolare deve essere realizzata, di norma, con materiali naturali con trattamento consolidante ecologico; è vietato l'utilizzo di conglomerato bituminoso e cementizio e deve essere prevista la sistemazione dei percorsi esistenti.

Nei campeggi esistenti è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al numero di piazzuole, a tale scopo, autorizzate dall'Ente competente alla data di adozione del P.G.T..

Non sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura delle strutture esistenti.

E' vietata la vendita di piazzole e di strutture ancorate al suolo; è altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario delle aziende ricettive all'aria aperta.

I servizi riservati ai turisti ospitati, quali ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi.

L'uso di tali servizi, impianti ed attrezzature non può comunque, essere imposto ai clienti.

Le attrezzature e gli allestimenti di soggiorno possono essere dotati di preingressi mobili con una superficie massima di mq. 12.

Alla relazione del Documento di Piano viene allegata una documentazione fotografica dei beni culturali presenti sul territorio comunale di Porlezza; di seguito viene indicato il frontespizio dell'allegato.



L'art. 72.2 delle norme del PGT sono state integrate con i contenuti della Legge 10/2013 come già indicato nei paragrafi precedenti.

È stata accolta, integrando la normativa adottata in merito, l'indicazione circa la garanzia della permeabilità del suolo dei parcheggi aumentandone la capacità drenante; di seguito viene riportato l'art. 4.12 modificato e/o integrato.

#### **4.12 – Sd – Superficie drenante** (misurata in mq.)

La superficie drenante (Sd) è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore a quella stabilita per ciascun ambito dal Piano delle Regole. La superficie eventualmente eccedente dev'essere considerata non drenante.

Può essere computata quale superficie drenante l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora ~~il sistema di pavimentazione usato garantisca caratteristiche di permeabilità~~ la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

Viene inserito nella norma un richiamo al PIF; di seguito viene riportato il testo del nuovo comma 71.20.

#### **71.20 – Piano di indirizzo forestale**

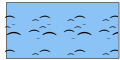
In assenza del Piano di indirizzo forestale vigente valgono comunque i disposti relativi ai "Criteri per la trasformazione e per i relativi interventi compensativi" di cui alla Dgr VIII/675/2005 e la Legge Regionale 31/2008.

Viene integrato il testo normativo dell'art. 50 T6 – Ambito di attività estrattiva per un richiamo alla DGR X/495 del 25/07/2013; di seguito viene riportato il testo modificato e/o integrato.

## Art. 50 T6 – Ambiti per attività estrattive

Ambito del tessuto urbano consolidato - produttivo

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T6\_Ambiti per attività estrattive

Tali aree individuano cave di ghiaia e sabbia attive (ambiti territoriali estrattivi), caratterizzate da un giacimento di depositi alluvionali eterogenei composti da elementi di litotipi alpini metamorfici e dolomitico-calcarei.

L'esercizio delle attività estrattive di cava è disciplinato dalla L.R. 14/98 e s.m.i. e regolato dalle convenzioni attuative stipulate sulla base della pianificazione provinciale in essere definito dal Piano Cave della Provincia di Como approvato con Consiglio regionale del 24 Ottobre 2014 D.c.r. n. 499 pubblicata sul BURL del 17.11.2014 con valenza temporale di cinque anni.

Nelle more dell'approvazione restano attivi gli ambiti estrattivi nella conformazione definita dal precedente strumento pianificatorio, nel limite dei quantitativi autorizzati. L'adozione del Nuovo Piano Cave comporterà il contestuale recepimento della previsione pianificatoria con la relativa normativa di gestione, all'interno dello strumento urbanistico comunale.

Eventuali interventi successivi per le cave dismesse e/o recuperate e per le discariche esaurite saranno subordinati ad indagini idrogeologiche di dettaglio che valutino la compatibilità dell'intervento proposto con le caratteristiche idrogeomorfologiche del sito. Saranno favoriti interventi di ripristino e riqualificazione ambientale e l'installazione, previo verifica di compatibilità, di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi energetici e delle emissioni climalteranti.

L'attività di recupero dell'attività estrattiva dovrà essere eseguita in base ai disposti relativi alle linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi di cui alla D.gr. n. X/495 del 25 luglio 2013.

Le indicazioni contenute nel PPR sono state riportate nel testo normativo del Titolo IV – norme di tutela del paesaggio, così come modificato ed integrato agli art. 68 e 69 sopra riproposti.

### **OSSERVAZIONE REGIONE LOMBARDIA**

#### **PRESIDENZA COORDINAMENTO SIREG E STER - COMO:**

**Presentata da:**           **STER Como**  
Prot. n° 2650 generale

**Riassunto dell'osservazione:** Modifica e integrazioni allo studio per l'individuazione del RIM –  
Parere tecnico di competenza.

<b>Accolta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parzialmente accolta</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Respinta</b>	<input type="checkbox"/>

#### **Motivazione:**

L'osservazione è accoglibile; di conseguenza viene modificato il testo dell'art. 8.8 delle Disposizioni Normative regolamentando le limitazioni prescritte nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua nel periodo intercorrente tra l'approvazione del PGT e l'entrata in vigore del Reticolo Idrico Minore. Si riporta di seguito il testo dell'art. 8.8 modificato e/o integrato.

#### **8.8 – Fasce di rispetto corsi d'acqua superficiale**

~~La realizzazione dell'intervento in fascia di rispetto fluviale del reticolo idrico minore, comporta il rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte nello studio del reticolo minore redatto dal Comune, a seguito delle competenze derivate dalla L.R. 5 gennaio 2000, n. 1.~~

Sino all'avvenuta emissione, da parte della Regione Lombardia, di un parere tecnico vincolante, a i sensi della D.gr 2591/2014 e successiva pubblicazione sui server regionali della componente digitale geografica del documento di polizia idraulica il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 40 delle

presenti Disposizioni Normative, è subordinato alle prescrizioni e limitazioni di cui al Regio Decreto n. 523 del 27/07/1904 – Testo Unico sulle opere idrauliche.

A far data dalla pubblicazione del documento di polizia idraulica lo studio del Reticolo Idrico Minore diviene parte integrante del Piano di Governo del Territorio; con riferimento a detto studio il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 40 delle presenti Disposizioni Normative, è subordinato alle prescrizioni e limitazioni in esso contenute.

La realizzazione dell'intervento in fascia di rispetto fluviale del reticolo idrico maggiore, comporta il rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte dal Regio Decreto n. 523 del 27.07.1904 e della D.G.R. X/883 del 31.10.2013 e s.m.i.