



COMUNE DI  
**COSTA  
MASNAGA**  
PROVINCIA DI LECCO



*DOCUMENTO DI PIANO  
PIANO DELLE REGOLE  
PIANO DEI SERVIZI  
V.A.S.*



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Piano di Governo del Territorio**

approvato con del. C.C. n° 23 del 19.06.2012 con emendamenti - pubblicato su BURL n° 38 del 19.09.2012  
Var PdR11A via Diaz - app. con del. C.C. n° 29 del 11.10.2013 - pubblicata su BURL n° 46 del 13.11.2013

## CONTRODEDUZIONI AI PARERI E ALLE OSSERVAZIONI

### 1<sup>A</sup> VARIANTE

approvazione delibera C. C. n° del . 2014

il tecnico	Ass. Urbanistica	il sindaco	resp. area tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi	Arch. Maurizio Corbetta	Dott. Umberto Primo Bonacina	Geom. Enrica Tavola

collaboratrice  
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

**PARERE AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI LECCO****PROT. N°2479 DEL 18.03.2014**

L'Amministrazione Provinciale di Lecco con deliberazione di Giunta Provinciale n°59 del 11.03.2014 avente oggetto :” Comune di Costa Masnaga . Valutazione di compatibilità con il P.T.C.P ( L.R. 12/2005 e s.m.i.) in merito alla 1^ Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 21.01.2014 approva i contenuti della relazione istruttoria allegata, quale parte integrante.

Nell'ambito della Relazione Istruttoria l'Ufficio Territorio Provinciale esprime una valutazione di compatibilità condizionata con il P.T.C.P. della variante al Piano del Governo del Territorio del Comune di Costa Masnaga adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 21.01.2014, con gli indirizzi, orientamenti e prescrizioni di seguito riportati.

**AMBITI AGRICOLI**

Si prende atto che la variante propone la riclassificazione delle aree interessate originariamente dal P.N.2 come “ aree destinate all'attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile” , coerentemente con il “ Quadro strategico 3- Sistema Rurale e Paesistico e ambientale “ P.T.C.P. vigente.

Si rileva che nell'elaborato 2.4 v “ Compatibilità al P.T.C.P. di Lecco”, tale area è erroneamente indicata come “ ambiti agricoli soggetti a trasformazione”, si invita pertanto ad aggiornare l'elaborato.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Premesso che in fase di stesura del P.G.T. l'intero comparto , in parte oggetto previsione di destinazione di P.N.2 per realizzazione della Casa di Riposo, ed in parte zona agricola era classificato dal P.T.C.P. della Provincia di Lecco in zona “ Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico in ambiti di accessibilità sostenibile”. Nella variante al P.T.C.P. di Lecco, la porzione interessata dall'ambito oggetto di trasformazione P.N.2 - Casa di Riposo, in accoglimento delle previsioni di P.G.T, è stata esclusa dalla zona agricola e compresa nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato TUC., mentre la porzione marginale è rimasta in zona Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico in ambiti di accessibilità sostenibile.

In funzione della scelta dell'Amministrazione Comunale di stralciare l'Ambito di Trasformazione P.N.2 - Casa di Riposo stante la possibilità di conferire all'edificio denominato “ Fabricone” la predetta destinazione, si è valutato opportuno uniformare la destinazione urbanistica dell'area agricola alla medesima zona stabilita dalla Variante del P.T.C.P. di Lecco per l'ambito marginale adiacente, riconducendo l'intero comparto alla precedente destinazione agricola di interesse strategico in ambito di accessibilità sostenibile definita dal P.G.T. zona “ ambiti agricoli soggetti a trasformazione”.

La scelta effettuata è inoltre motivata dall'esigenza di preservare in futuro l'opportunità di poter localizzare nei predetti ambiti, eventuali aree con destinazione di interesse pubblico e generale in relazione al sistema del Piano dei Servizi vigente da cui si evince che una significativa porzione del territorio comunale è inserito nell'ambito del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Si rettifica, come richiesto nel parere espresso, la Tavola n° 2.4v - Verifica di Compatibilità al P.T.C.P. di Lecco eliminando la retinatura di colore verde definita in legenda “ ambiti agricoli soggetti a trasformazione”, in corrispondenza del P.N.2.

**PARERE PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO****PROT. N° 2611 DEL 22.03.2014**

Il Parco Regionale della Valle del Lambro ha espresso parere in merito alla 1^ Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio del Comune di Costa Masnaga ( Lc) adottata con delibera C.C. n° 3/2014 con atto proprio protocollo n° 1260 del 21.03.2014 giunto al protocollo dell'ente in data 22.03.2014 n° 2611.

**punto 1)**

Precisano che il Piano di Recupero di " C.na Cadrega" deve insistere esclusivamente all'interno del perimetro dell'area disciplinata dall'art.21 " Ambiti insediativi" delle vigenti Norme Tecniche attuative del P.T.C. del Parco Valle Lambro.

**punto2)**

I volumi interrati in aree agricole presentano elementi di forte criticità dal punto di vista paesaggistico: ad esempio rampe di accesso veicolare, muri di contro terra, opere complementari. Inoltre la realizzazione di volumi interrati, con sovrastante terra di coltivo, implica la realizzazione di consistenti opere di sbancamento. si prescrive pertanto di esplicitare la norma comunale al fine di evitare le criticità sopra indicate. Inoltre si rammenta che per la realizzazione di strutture in aree agricole ( art. 10 ed art.11 delle vigenti N.T.A. del P.T.C. del Parco) occorre avere i requisiti soggettivi da parte del soggetto richiedente e, nel caso dell'art.10, acquisire l'accertamento del competente ufficio agricolo provinciale.

**punto 3)**

All'interno del perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro vige l'obbligo di rispetto dell'art. 35 delle vigenti N.T.A. del P.T.C. del Parco, come evidenziato a pag.88 del fascicolo indicato nella seconda colonna.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

**punto 1)**

Per quanto attiene il comparto Piano di Recupero di C.na Cadrega , il perimetro indicato nella variante urbanistica corrisponde con l'ambito di cui all'art. 21 del P.T.C. del Parco Valle Lambro.

**punto2)**

Si provvede a meglio precisare la norma relativa alla possibilità di realizzazione di vani interrati in zona agricola, soprattutto per quanto riguarda gli ambiti all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro.

**punto 3)**

La precisazione richiesta è già contenuta nell'ultimo comma dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigenti.

**OSSERVAZIONE N°1**  
**PROT. N°2473 DEL 18.03.2014**  
**OSSERVANTE: ARPA LOMBARDIA**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante ARPA LOMBARDIA richiama gli elaborati del Piano del Governo del Territorio ed in particolare le parti relative alla 1^ Variante Urbanistica al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi oltre ai contenuti della D.G.R. IX/3836 del 25.07.2012 che integra la D.G.R. n°9/761 del 10.11.2011 fornendo indicazioni riguardo l'obbligo di "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi VAS ( art. 4, l.r. n°12/2005 e s.m.i.; d.c.r. n°351/2007) - Approvazione allegato 1u- Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi ( VAS) - Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole .

L'ARPA ritiene che relativamente alle modifiche effettuate con la variante , non servano ulteriori approfondimenti rispetto alla valutazione ambientale già compiuta in sede di stesura del P.G.T. e che la 1^ variante al P.G.T, ai sensi della DGR citata nel primo capoverso non sia da assoggettare a VAS.

Rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio richiede di effettuare le integrazioni di seguito riportate:

- 1) l'inserimento di norme specifiche di carattere generale o speciale in caso di interventi in aree produttive dismesse in presenza di potenziali fonti di inquinamento e/o presenza di eternit . Richiama le modalità per una eventuale collaborazione Comune - ARPA ed i disposti normativi in materia di terre e rocce da scavo.
- 2) rispetto all'art. 18 delle N.T.A. per le zone del tessuto urbano prevalentemente produttivo chiede che venga esplicitata la compatibilità urbanistica per le attività insediate e/o di nuovo insediamento rispetto alla destinazione prevalente dell'intorno. In caso di immobili inseriti nel Parco Regionale della Valle del Lambro precisa che eventuali ampliamenti degli ambiti contraddistinti con la lettera "D" non sono ammissibili per industrie insalubri di 1^ classe.

- 3) l'integrazione dell'art. 26 delle N.T.A. , in coerenza con gli elaborati cartografici, indicando che , nell'area circostante agli impianti con potenza totale superiore a 7 watt con raggio di almeno 200 m dalla antenne trasmettenti, deve essere verificato, nell'ambito degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione di edifici esistenti richiamati dalle N.T.A. , il rispetto di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.
- 4) l'integrazione dell'art. 20.1 andando a meglio esplicitare i vincoli concernenti aziende agricole con allevamenti, ovvero questi ultimi sono relativi sia alla costruzione d'insediamenti abitativi, commerciali e produttivi in prossimità di allevamenti esistenti che, viceversa, per l'ampliamento di stalle in prossimità di detti insediamenti prevedono distanze pari ad almeno 50 m. lineari. Distanze di rispetto superiori, da un minimo di 100 metri potranno essere comunque valutate e previste, riguardo alle tipologie di animali allevati, per la realizzazione di nuovi impianti di allevamento ad uso non familiare e per nuovi insediamenti abitativi, commerciali produttivi. Ai fini pianificatori si ritiene opportuno l'identificazione cartografica degli insediamenti esistenti.
- 5) che gli interventi ricadenti in zona boschiva siano assoggettati a specifica tutela paesistica ai sensi del Dlgs n°42/2004 e s.m.i. art. 142 lettera g)
- 6) La promozione di interventi per l'efficienza idrica ed il risparmio energetico devono trovare attuazione anche attraverso specifici indirizzi del Documento di Piano e del Piano delle Regole e non solo nel Regolamento Edilizio.
- 7) l'integrazione dell'art. 19.2 C attraverso l'inserimento del riferimento alla recente DGR del 20.12.2013 n°1193

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Premesso che si valuta positivamente la condivisione di ARPA in merito al non assoggettamento della 1<sup>a</sup> Variante Urbanistica al P.G.T ad ulteriori verifiche di VAS ; relativamente alla richiesta di rettifica e modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. si controdeduce quanto di seguito riportato.

- 1) si recepisce il disposto normativo nell'ambito dell'art. 19 delle N.T.A del P.G.T. del Piano delle Regole
- 2) si integra come richiesto, l'art. 18 delle N.T.A. del P.G.T. del Piano delle Regole
- 3) si integra come richiesto, l'art. 26 delle N.T.A. del P.G.T. del Piano delle Regole
- 4) si integra come richiesto, l'art. 20.1 delle N.T.A. del P.G.T. del Piano delle Regole  
L'identificazione cartografica degli insediamenti esistenti è contenuta nell'ambito degli elaborati di P.G.T. approvati.
- 5) il vincolo in cui ricadono le zona boschiva assoggettate a specifica tutela paesistica ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. art. 142 lettera g) è riportato nella tavola dei Vincoli del P.G.T.
- 6) La promozione di interventi per l'efficienza idrica ed il risparmio energetico attraverso specifici indirizzi nel Documento di Piano e del Piano delle Regole e non solo nel Regolamento Edilizio, potranno essere valutati nell'ambito di una futura variante urbanistica che abbia come oggetto il Documento di Piano . In questa sede l'osservazione formulata non è pertinente.
- 7) si inserisce come richiesto, nell' art. 19.2 C delle N.T.A. del P.G.T. del Piano delle Regole il riferimento alla recente DGR del 20.12.2013 n° 1193



**OSSERVAZIONE N°2**  
**PROT. N°2693 DEL 25.03.2014**  
**OSSERVANTE : ARCH. FABIO RATTI**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante arch. Fabio Ratti in qualità di libero professionista esercitante anche sul territorio di Costa Masnaga

**VISTO** gli elaborati della 1^ Variante Urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio ( P.G.T.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n°3 del 21.01.2014

**CHIEDE**

A maggior chiarimento del testo normativo del Piano delle Regole, di precisare i parametri e la modalità per la realizzazione dei manufatti agricoli interrati e di indicare l'ammissibilità degli interventi all'interno del Parco Naturale della Valle del Lambro.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Si provvede a meglio precisare il disposto normativo del Piano delle Regole relativo alla realizzazione di manufatti interrati in zona agricola ed in particolare all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro

**OSSERVAZIONE N°3**  
**GIUNTA VIA PEC IN DATA 28.03.2014**  
**OSSERVANTE : ISTITUTO DI SOSTENTAMENTO PER IL CLERO - IDSC**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Istituto di Sostentamento per il Clero ( IDSC) con sede in Milano, piazza Santo Stefano, n° 14.

**VISTO** gli elaborati della 1^ Variante Urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio ( P.G.T.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n°3 del 21.01.2014

**CHIEDE**

**punto 1)**

In merito ai terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 106 e n° 108 foglio 2 ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato e classificati dal P.G.T. vigente in zona " area di appoggio degli ecosistemi della rete ecologica" a compensazione del "P.A. 2- via Paraviso- Via Roma", mentre nel P.T.C.P. Provinciale di Lecco sono classificati in zona " Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico in ambito di accessibilità sostenibile". Richiede:

- a) L'inclusione dei terreni nell'ambito di trasformazione ""P.A. 2- via Paraviso- Via Roma" con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire sulle aree dell'ambito di trasformazione medesimo destinate ad edificazione, a fronte della cessione gratuita dei cespiti all' Amministrazione Comunale
- b) in subordine l'attribuzione dei diritti edificatori , liberamente commerciabili e diversamente localizzabili su aree edificabili previste dal P.G.T.
- c) l'esplicitazione della scheda relativa al P.A. 2 , di cui alle Norme del P.G.T. adottato delle modalità attuative della compensazione ambientale

**punto 2)**

Relativamente al terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 438 foglio 2 ubicati all'interno di un comparto edificato , in adiacenza al Piano di Recupero " P.R. 2 " Ex Galetti" che ricade in zona " ambiti insediativi disciplinati dall'art. 21 delle N.T.A. del Parco Regionale della Valle del Lambro; nel P.G.T. l'area è classificata in zona " area agricola prevalente- non edificabile ai fini agricoli" ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 56 del P.T.C.P. di Lecco .

Richiede:

- d) lo stralcio dell'area dagli ambiti agricoli strategici ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 56 del P.T.C.P. di Lecco , in considerazione della classificazione dell'ambito nel P.T.C.P. del Parco Regionale della Valle del Lambro
- e) l'inclusione dell'area nel Tessuto Urbano Consolidato con la classificazione in zona " R2 - Residenziale esistente e di completamento" ovvero ampliamento del perimetro " Ex Galetti" con l'attribuzione di diritti edificatori da trasferire nell'ambito del Piano di Recupero stesso così da poter individuare sull'area aree a parcheggio e/o verdi.
- f) in subordine l'attribuzione dei diritti edificatori , liberamente commerciabili e diversamente localizzabili su aree edificabili previste dal P.G.T.

**CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA**

L'osservazione non può essere accolta in quanto non interessa gli ambiti oggetto di variante e pertanto non pertinente. Le richieste formulate prevedono inoltre modifiche sostanziali all'assetto del Piano del Governo del Territorio, non valutabili nell'ambito della variante semplificata in oggetto.