



**Comune di Torre de' Busi**

*(Provincia di Lecco)*

## **VARIANTE N° 3 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

# **RELAZIONE**



APRILE 2014

Il progettista  
Leo arch. Domenico

**VARIANTE IN PROGETTO E  
VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA**

L'oggetto della variante è chiaramente una ridefinizione della capacità edificatoria del territorio mediante la riduzione e/o l'eliminazione delle aree edificabili attualmente vigenti nel PGT oltre a correzioni.

A tal proposito si evidenziano le seguenti condizioni:

- a) Ai sensi art. 8 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i. “Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli”. Ne deriva che per gli Ambiti di Trasformazione che saranno ridotti od eliminati non si andrà a ledere diritti edificatori da considerarsi “acquisiti” per le proprietà.
- b) Ai sensi art 4 2-ter della L.R. 12/2005 s.m.i. “Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione.”
- c) Ai sensi del punto 3 dell' Allegato A alla circolare regionale approvata con Decreto 13071 14/12/2010 della Direzione Generale Territorio e Urbanistica avente come titolo “APPROVAZIONE DELLA CIRCOLARE *“L'APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DI PIANI E PROGRAMMI - VAS NEL CONTESTO COMUNALE”*

**“ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE – VAS**

*Sono escluse dall'ambito di applicazione della valutazione ambientale - VAS:*

- a) *le rettifiche degli errori materiali;*
- b) *le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;*
- c) *le varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;*
- d) *per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi (cosiddette varianti automatiche), ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.*

*In applicazione del principio di non duplicazione, sono esclusi dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di VAS o di verifica di assoggettabilità.*

*Nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati*

*oggetto di valutazione nel piano sovraordinato, in ogni caso resta ferma la necessità di una valutazione complessiva degli effetti cumulati.”*

- d) Ai sensi della DGR 25 luglio 2012 – n. IX/3836 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – Approvazione modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e delle regole” ove nell’allegato 1.0 al punto 2.3 lettera f) trattante l’Esclusione dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità si cita:

*“Sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole:*

*f) per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie”*

e) D.LGS 152/2006 – **ALLEGATO I**

Criteria per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
  - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
  - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
  - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
  - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
  - carattere cumulativo degli impatti;
  - natura transfrontaliera degli impatti;
  - rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
  - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
  - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per quanto sopra il procedimento di Vas è stato impostato come procedura di verifica di esclusione dalla VAS per il solo documento di Piano, visto che per il Piano delle Regole non è necessario, per i seguenti motivi:

1. Il Documento di Piano è già stato sottoposto a VAS nell'iter di formazione e pertanto gli Ambiti di Trasformazione individuati sono già stati valutati compatibili da un punto di vista ambientale. Ne consegue che la loro riduzione od eliminazione e la conseguente destinazione ad area non edificabile è da valutarsi sicuramente un miglioramento degli effetti ambientali riscontrabili
2. Se i piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione non sono più soggetti a VAS fatto salvo per le possibili variazioni introdotte, per analogia in applicazione del principio di non duplicazione, si ritiene che anche la mera eliminazione della capacità edificatoria non dovrebbe essere soggetta a duplicazione del procedimento di VAS.

## **AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE e DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante ha avuto il suo avvio del procedimento mediante la deliberazione di Giunta Comunale n° 75 del 26 settembre 2013 e relativo avviso pubblicato in data 3 ottobre 2013 che indicava alla cittadinanza interessata di poter presentare proposte e suggerimenti entro il 6 novembre 2013 .

Le proposte pervenute nei termini risultano essere n° 26 mentre quelle pervenute fuori dai termini ma prese ugualmente in considerazione sono n° 4.

I suggerimenti e proposte aventi pertinenza con l'oggetto della variante, e pertanto richiedenti riduzioni od eliminazioni dell'edificabilità presente sulle proprie aree, nel progetto di variante hanno trovato adeguata considerazione. Una schedatura riassuntiva di tutti i contributi è allegata ai documenti di Variante

Il procedimento della Valutazione Ambientale Strategica ha avuto inizio contestualmente e con i medesimi atti della variante n° 3. Da quanto sopraesposto la valutazione ha riguardato le sole modifiche al Documento di Piano e si è scelto di procedere per una Verifica di Esclusione. La Conferenza per la Verifica di esclusione si è tenuto in data 28 marzo 2014 ed il relativo parere motivato di esclusione è stato redatto in pari data.



## VARIAZIONI INTRODOTTE

1. ATR Casarola: l'ATR Casarola comprende un'area in fase di attuazione con un PL vigente ed un ambito di contorno edificabile al quale il PGT non assegna alcun indice in modo esplicito; la variante individua un'area per servizi al di sotto della chiesa del Borgo Casarola eliminandone una parte in previsione all'interno del perimetro di PL. Tale modifica non concorre a modificare la volumetria realizzabile, già definita nel PL vigente, ma concorre a distribuire in modo diverso le aree a servizi previste.

Tale variazione modifica la previsione indicata nel procedimento di VAS ma non influisce sugli effetti in quanto previsione già sottoposta a VAS in sede di formazione del PGT e trovando quindi applicazione il principio normativo per il quale non si riassoggettano a VAS gli ambiti di trasformazione variati per le parti non oggetto di variazione.

La modifica descritta comporta anche la correzione del perimetro dell'ambito di Antica Formazione del PRU Casarola che presenta elementi del perimetro sovrapposti con il perimetro del PL approvato ed una miglior definizione del perimetro medesimo rispetto alle risultanze dei luoghi.

Da evidenziare come la superficie destinata ad ATR all'esterno della perimetrazione del PL vigente non risulti nel Documento di Piano come superficie territoriale dalla quale generare edificabilità.

2. ATR 3 (Ut 1 mc/mq; tale ambito è suddiviso in 4 sottoambiti d'intervento che vengono così modificati
  - ATR 3-1 modifica del perimetro in quanto in sede di attuazione si è definito l'esatto perimetro del Piano Attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT 8infatti la legge 12/2005 art 8 c. 2 lett e) norma che per gli ATR sono definiti “*gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima*” e pertanto trattasi di mero adeguamento del PGT. La piccola porzione di area esclusa viene ridefinita in ambito RC
  - ATR 3-2 riduzione dell'intervento in due modalità: la prima destinando parte ad RC e parte a “Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale” l'ambito edificabile superiore a monte e sottostante le abitazioni, la seconda stralciando parte dell'area “*Attrezzature Interesse pubblico ambiente edificato e rurale*” destinandola all'interno dei Nucleo di Antica Formazione confinante:
    - diminuzione superficie utilizzabile pari a mq 3.615,00
    - diminuzione volume edificabile pari a mc 3.615,00

Le riduzioni derivano dalla volontà di individuare un comparto edificatorio di un'unica proprietà non avendo le altre interesse ad edificare considerato che parte dell'area riclassificata da ATR ad RC contiene già un edificio

- ATR 3-3 (Ut 1 mc/mq) Eliminazione della previsione di edificabilità dell'intero comparto e trasformazione in area "Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale":
  - diminuzione superficie edificabile pari a mq 8.515,00
  - diminuzione volume edificabile pari a mc 8.515,00

parte dell'area destinata a Strada nel PGT vigente viene inclusa nell'area AIP in ampliamento alla previsione individuata per la Scuola Primaria

La modifica deriva da una precisa richiesta delle proprietà, nel contempo è stata valutata l'opportunità di ampliare il sedime da destinare a Servizi come la Scuola Primaria tenuto conto del progetto esecutivo già redatto dal Comune e degli spazi necessari

- ATR 3-4 modifica n° 1 Divisione dell'ATR in due parti per favorirne l'attuabilità senza modifica dell'edificabilità. Le parti saranno identificate con ATR 3-3 (in sostituzione di quello eliminato) ed ATR 3-4. Sul confine est dell'ATR viene effettuata una rettifica di confine che esclude il percorso di una strada privata servente un edificio esistente di altra proprietà
  - diminuzione superficie edificabile pari a mq 1.268,00
  - diminuzione volume edificabile pari a mc 1.268,00

- ATR 3-4 modifica n° 2: viene individuata un'area RC già servita da strada e dalle urbanizzazioni a monte dell'ATR per una superficie di 890,00 mq, tale modifica non influisce sull'edificabilità complessiva in quanto l'indice fondiario rimane il medesimo  
La modifiche derivano da una precisa richiesta di una delle proprietà che di fatto non recano alcun danno alle altre proprietà esistenti

**Complessivamente l'ATR subisce una diminuzione di capacità edificatoria pari a mq 13.398,00 al quale corrispondono mc 13.398,00**

<b>Ambito di Trasformazione: 03</b>	
<b>Parametri urbanistici</b>	
Superficie Territoriale (ST)	<del>31.057,08 mq</del> 17.659,08 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1 mc/mq
Altezza massima	2 piani (aventi altezza media interna pari al massimo di m.3)
Rapporto di copertura	30 %
Distanza fabbricati (Df)	10 m
Distanza confini (Dc)	5 m

3. ATR 4 (Ut 1 mc/mq), eliminazione porzione dell'ambito "Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale":

- diminuzione superficie edificabile pari a mq 1.152,00
- diminuzione volume edificabile pari a mc 1.152,00

La modifica deriva da una precisa richiesta della proprietà

4. ATR 12 (Ut 0,70 mc/mq), eliminazione completa dell'edificabilità prevista e trasformazione in "Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale"

- diminuzione superficie edificabile pari a mq 1.145,00
- diminuzione volume edificabile pari a mc 801,50

La modifica deriva da una precisa richiesta della proprietà

5. ATR 19 (Ut 0,70 mc/mq), eliminazione completa dell'edificabilità prevista e trasformazione in "Area del sistema agro forestale"

- diminuzione superficie edificabile pari a mq 656,03
- diminuzione volume edificabile pari a mc 459,22

La modifica deriva da una precisa richiesta della proprietà

6. APN Campià (mc 15.500), non essendo prioritarie le necessità pubbliche sottese alla realizzazione del Programma Integrato d'Intervento (oramai scaduto) e tenuto conto delle richieste pervenute da alcuni proprietari dell'ambito l'APN viene frazionato in 4 Ambiti di Trasformazione denominati:

ATR 27-1 di superficie pari a mq 1.745,00 e mc edificabili 1.400,00

ATR 27-2 di superficie pari a mq 2.250,00 e mc edificabili 1.800,00

ATR 27-3 di superficie pari a mq 2.660,00 e mc edificabili 2.150,00

ATR 27-4 di superficie pari a mq 7.875,00 e mc edificabili 6.300,00

<b>Ambito di Trasformazione: 27</b>	
Parametri urbanistici	
Superficie Territoriale (ST)	14.530 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,8 mc/mq (volume complessivo mc 11.650)
Altezza massima	2 piani (aventi altezza media interna pari al massimo di m.3)
Rapporto di copertura	30 %
Distanza fabbricati (Df)	10 m
Distanza confini (Dc)	5 m



La modifica proposta, tenuto conto di quanto espresso dalle proprietà, evidenzia come, in un difficile momento economico come l'attuale, sia oltremodo complicato attuare operazioni complesse che necessitano di grandi investimenti in una realtà come Torre de' Busi e pertanto si vuole seguire la strada dell'iniziativa privata per comparti più piccoli ma all'interno di un quadro complessivo generale.

- diminuzione volume edificabile pari a mc 3.850

7. ATR 16 (I.f.= 1 mc/mq): Riduzione parziale dell'area destinata ad Ambito di Trasformazione

- diminuzione superficie edificabile pari a mq 1.260,00
- diminuzione volume edificabile pari a mc 1.260,00

La modifica deriva da una precisa richiesta della proprietà

8. Area RC (I.f.= 1 mc/mq) via San Marco: eliminazione di porzione di area edificabile e trasformazione in "Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale":

- diminuzione superficie edificabile pari a mq 739,00
- diminuzione volume edificabile pari a mc 739,00

La modifica deriva da una precisa richiesta della proprietà

9. aree RC Prà Martinone (I.f.= 1 mc/mq): eliminazione di porzione di area edificabile e trasformazione in "Area del sistema agro forestale":

- diminuzione superficie edificabile pari a mq 1.061,00
- diminuzione volume edificabile pari a mc 1.061,00

La modifica deriva da una precisa richiesta della proprietà

10. aree RC Prà Martinone (I.f.= 1 mc/mq): eliminazione di porzione di area edificabile e trasformazione in "Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale":

- diminuzione superficie edificabile pari a mq 1.438,00
- diminuzione volume edificabile pari a mc 1.438,00

La modifica deriva da una precisa richiesta della proprietà

Dalle modifiche proposte si ottiene una diminuzione di edificabilità e di conseguenza di consumo di suolo espresse nella sottostante tabella:

superficie edificabile in diminuzione	mq 20.852,00
volume edificabile in diminuzione	mc 24.158,50

## AREE PER SERVIZI

Le variazioni sopra descritte, da un punto di vista dell'interesse pubblico, hanno aumentate le aree destinate ad Attrezzature di Interesse Pubblico come segue:

Area Interesse Pubblico n°	Destinazione vigente	Destinazione variante	Superficie vigente	Superficie Variante
16	Parcheggio	Parcheggio	1.065,31	623,00
18	Istruzione	Istruzione	857,48	1.145,00
20	Istruzione	Istruzione	2.472,17	2.578,00
21	Istruzione	Istruzione	820,00	870,00
36	Istruzione	Verde Pubblico	9.898,06	10.411,06
38	Verde Pubblico	Verde Pubblico	3.943,70	3.430,70
Totale			19.074,72	19.057,76

La leggera modifica in diminuzione non evidenzia che si è operata una scelta qualitativa diversa, aumentando le aree necessarie al previsto ampliamento della Scuola Primaria e sostituendo parzialmente il previsto verde pubblico del PL Casarola di difficile utilizzo e conformazione con un verde pubblico di "protezione" visuale e paesaggistica del Borgo Casarola ampliando in modo organico e con buona continuità l'area verde già prevista e già di proprietà del Comune.

## Modifiche Minori

Le norme del Piano delle Regole vengono nuovamente aggiornate e rettificare per una migliore applicabilità e chiarezza in particolare viene adeguato:

- a) La reintroduzione tra le superfici escluse dal calcolo della slp dei soppalchi (art. 2.16 punto 5) ma solo in alcuni casi
- b) La precisazione che il calcolo del volume di progetto (art. 2.16 punto 14) è anche necessario per le verifiche planivolumetriche e l'inserimento dell'eccezione per i soppalchi ai fini del calcolo del medesimo volume
- c) il calcolo dell'area di pertinenza degli edifici esistenti in ambito urbano edificabile (art. 2.13) non più riferita ai permessi edilizi originari ma ricalcolata secondo le nuove regole del PGT. Tale modalità permette una maggior chiarezza ed uniformità applicativa riferendosi

sia per l'esistente che per i nuovi progetti ad una pianificazione vigente che ha principi, modalità e obiettivi diversi dai vecchi strumenti urbanistici

## **RAPPORTI CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI LECCO**

Come già individuato all'interno del Rapporto Preliminare nel procedimento di VAS, dalla valutazione delle previsioni del PTCP relativamente alla rappresentazione dell'Assetto insediativo (tav. 1C), ai Valori paesistici ambientali (tav. 2C) ed al Sistema rurale paesistico ambientale (tav. 3C) si rileva come gli ambiti di variante non riportino indicazioni per quanto riguarda i Valori paesistico ambientali ed il Sistema rurale paesistico (tav. 2C e 3C) mentre per quanto riguarda l'assetto insediativo gli ambiti di variante riportano le seguenti indicazioni:

ATR Casarola	<i>“Urbanizzato da mosaicoltura PRG”</i>
ATR 3	<i>“Urbanizzato da mosaicoltura PRG” con sovrapposto “Ambiti di accessibilità sostenibile”</i>
ATR 4	<i>“Urbanizzato da mosaicoltura PRG” con sovrapposto “Tratti stradali dove insediamenti sono da considerarsi in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici”</i>
APN Campià	<i>“Urbanizzato da mosaicoltura PRG” con sovrapposto “Ambiti di accessibilità sostenibile”</i>
ATR 12	<i>“Urbanizzato da mosaicoltura PRG” con sovrapposto “Ambiti di accessibilità sostenibile”</i>
ATR 19	<i>“Urbanizzato da mosaicoltura PRG”</i>
ATR 16	<i>“Urbanizzato da mosaicoltura PRG” con sovrapposto “Ambiti di accessibilità sostenibile”, nella tavola del Sistema rurale paesistico (tav. 2C e 3C), l'area viene individuata come “Ambiti paesistici di interesse sovra provinciale”</i>
RC via San Marco	<i>Tratti stradali dove insediamenti sono da considerarsi in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici”</i>
RC Prà Martinone	<i>Urbanizzato da mosaicoltura PRG” con sovrapposto “Ambiti di accessibilità sostenibile”</i>

Dalla lettura delle previsioni di PTCP ed in considerazione che la variante sta operando in riduzione delle aree e volumi edificabili, si ritiene non solo non esserci contrasto con il PTCP ma che in alcuni casi ne venga rafforzata la previsione ove questa introduce interessi paesaggistici (ATR 4 – 12 – 19)

Le variazioni minori sono normative di livello locale e relative ad ambiti soggetti esclusivamente alla pianificazione comunale

IL PROGETTISTA

Leo arch. Domenico

## **ALLEGATI ALLA VARIANTE**

### **Documenti di carattere generale**

- Relazione
- Schede Riassuntive Contributi
- Estratto Cartografico singole variazioni

### **Documento di Piano**

- Tavola DdP 3 Nuclei Residenziali di Antica Formazione
- Tavola DdP 17 Carta delle Previsioni di Piano

### **Piano delle Regole**

- Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole
- Estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole
- Tavola Pdr 5
- Tavola Pdr 6
- Tavola Pdr 7
- Tavola Pdr 8
- Tavola Pdr 9
- Tavola Pdr 11
- Allegato alla Tavola R 5 - Zona A
- Allegato alla Tavola R 6 - Zona B
- Allegato alla Tavola R 7 - Zona C
- Allegato alla Tavola R 8 - Zona D
- Allegato alla Tavola R 9 - Zona E
- Allegato alla Tavola R10 - Zona F
- Allegato alla Tavola R11 - Zona G
- Allegato alla Tavola R12 - Zona H

### **Piano dei Servizi**

- Tavola S2 – Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto zona A
- Tavola S4 – Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto zona C
- Allegato alla Tavola S2 - Zona A e Tavola S4 - Zona C (solo etichette modificate)