

Città di Caravaggio

Piano di Governo del Territorio

**VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE E
AL PIANO DEI SERVIZI**

**Relazione tecnica di controdeduzione
alle osservazioni presentate**

Dott. arch. Piergiorgio Tosetti

Premessa

A seguito della pubblicazione degli elaborati contenenti le proposte di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente sono state presentate, da parte di cittadini e di soggetti interessati, n. 19 osservazioni delle quali:

- due osservazioni con contenuti di carattere generale nelle quali vengono formulate considerazioni di merito sia in ordine alle scelte inerenti le varianti effettuate, sia in ordine a tematiche di carattere più generale, relative ai contenuti del PGT nel suo complesso.
- nove osservazioni relative a questioni o tematiche presenti all'interno dei documenti del progetto di PGT ma non oggetto di variante
- solo otto osservazioni sono relative agli specifici contenuti delle varianti adottate.

Di tali ultime osservazioni sei sono inerenti la disciplina del comparto "EX Ceramtec" e, di queste, cinque sono state presentate dal medesimo soggetto, individualmente o unitamente ad altri proprietari.

Sono infine presenti: un'osservazione relativa alle previsioni inerenti la cosiddetta "ex Zona F" (ambiti LF1 e LF2) ed un'osservazione relativa al comparto del PL "Calinovo".

In rapporto ai caratteri e ai contenuti delle varie tipologie di istanze presentate è necessario precisare che le osservazioni ai provvedimenti

inerenti varianti specifiche agli atti del PGT (nel nostro caso PDR e PDS) possono essere presentate solo relativamente ai contenuti che sono stati fatti oggetto di variante e quindi che tutte le richieste riguardanti elementi progettuali non oggetto di modifica non risultano pertinenti all'oggetto del provvedimento di adozione e quindi non possono essere prese in considerazione al fine di assumere le decisioni di accoglimento totale o parziale, o di non accoglimento, delle inerenti istanze.

Tali tipologie di "osservazioni" quindi non possono formare oggetto di deliberazione da parte del Consiglio Comunale in quanto "non pertinenti."

Tuttavia, trattandosi di istanze formalmente presentate, all'Amministrazione è parso comunque utile esprimere una valutazione circa la possibilità o meno da parte del Consiglio Comunale, di dare eventualmente seguito alle richieste espresse, nell'ambito di successivi provvedimenti di correzione, rettifica e/o variante agli atti di PGT.

Le considerazioni tecniche in merito a tali istanze sono fatte oggetto di una breve trattazione, in appendice al presente documento.

Le "osservazioni pertinenti"

Per quanto concerne le due osservazioni di carattere generale va preliminarmente precisato che, all'interno dei rispettivi documenti, vengono sviluppate trattazioni che presentano una "intersecazione" di tematiche e di argomenti che solo in parte attengono il merito delle scelte e/o dei contenuti specifici delle varianti, sviluppando anche considerazioni e valutazioni di ordine più complessivo, che, se pur non attinente le varianti in oggetto, presentano una propria valenza di ordine e interesse generale.

Per questa ragione è parso comunque opportuno, per i profili più specificamente tecnici, formulare alcune brevi considerazioni che si ritengono in ogni caso utili a chiarire le questioni che presentano profili di interesse generale.

In quanto alle osservazioni specifiche aventi attinenza ai contenuti delle varianti è opportuno segnalare che, come si è già indicato, sei delle otto osservazioni riguardano il comparto dell'area ex Ceramtec e si sottolinea inoltre il fatto che 5 di tali osservazioni sono state presentate dallo stesso soggetto (Immobiliare Zeta srl) e che le stesse, pur essendo state formulate mediante cinque separati documenti, necessitano comunque di essere valutate e controdedotte tenendo conto della presenza di uno "sfondo operativo e normativo comune" che connette ciascuna osservazione alle altre rispetto al contesto complessivo dell'attuale situazione urbanistica dell'area.

Per questa ragione va precisato che le singole risposte, ove non fossero correlate da un quadro di considerazioni di ordine generale, potrebbero portare a situazioni di fraintendimento sulle effettive possibilità operative inerenti ciascuna delle aree talchè, pur se in molti casi esse risultino "in sé" attuabili, potrebbero, come si vedrà, trovare un limite alla propria attuabilità nel rapporto sia con le altre osservazioni presentate in ordine al comparto, sia con il complesso dei lotti e dell'insediamento del "PL Ceramtec", tutt'ora vigente e fino alla scadenza della sua efficacia.

Per questa ragione tutte le osservazioni inerenti il comparto "ex Ceramtec" verranno fatte oggetto di una unica preliminare trattazione generale, rispetto alla quale ogni valutazione e risposta alle singole osservazioni dovrà comunque essere rapportata.

Si deve infine segnalare che all'interno dei documenti esaminati sono anche presenti richieste, esplicite o implicite, di modificazione ai contenuti del PGT le quali non si costituiscono come "variante" ma sono da ascrivere alla categoria delle "rettifiche" di cui all'art. 13, comma 14 bis, della LR 12/2005, trattandosi di modificazioni che non comportano variante alle previsioni del PGT ma definiscono semplicemente necessità di adeguamento a situazioni di fatto che nei documenti di Piano presentano possibili elementi di non coerenza con l'effettivo stato dei luoghi o con le situazioni reali delle proprietà, In rapporto alle effettive risultanze catastali e delle confinanze, o con

altri elementi dello stato di fatto che potrebbero, in alcuni casi creare difficoltà operative o di adeguata risposta a legittime possibilità di intervento.

A tali situazioni il citato comma 14 bis dell'art. 13, LR 12/2005, consente di porre rimedio mediante un'unica deliberazione del Consiglio Comunale, non necessitante di preventiva procedura di esclusione VAS, e successivamente pubblicabile in via diretta sul BURL della Regione Lombardia al fine della loro vigenza.

Tali situazioni riguardano elementi connessi con le tematiche individuate dalle varianti ma soprattutto situazioni autonomamente segnalate quali contributi per l'adeguamento degli elaborati e delle previsioni di Piano.

Le rettifiche connesse con elementi inerenti le tematiche di variante vengono segnalate nelle schede di controdeduzione che saranno sottoposte alle decisioni del Consiglio Comunale, mentre quelle non connesse alle varianti sono individuate nella relazione allegata in appendice, per consentire all'Amministrazione di valutare l'eventuale attivazione degli opportuni provvedimenti.

Sotto il profilo operativo si segnala quindi che non sono pertinenti alle varianti adottate e conseguentemente non formano oggetto di controdeduzione in rapporto al procedimento in corso le osservazioni:

- n. 1 presentata da Medici Rossella,

-
- n. 2 presentata da Cortesi Clementina e Silvana ,
 - n. 3 presentata da Absinta Antonio,
 - n. 4 presentata da Casella Katiuscia,
 - n. 9 presentata da Paluschi Massimo,
 - n. 10 presentata da F.lli Delfina e lottizzanti PL Ticinengo ,
 - n. 17 presentata da Rossin Massimiliano,
 - n. 18 presentata da Maurizio Sassi Amministratore delegato di CARAVERDE ENERGIA SRL,
 - n. 19 presentata da Morandi Corrado per soc. Agricola Centro Verde.

Si richiama quindi il fatto che tali richieste, come già precisato, trovano comunque una valutazione tecnica nell'appendice allegata alla presente relazione, nella quale come richiesto dall'Amministrazione si indicheranno, le possibilità di soluzione delle problematiche presentate, ove risolvibili, e le possibili procedure, rispetto alle quali il Consiglio Comunale potrà successivamente assumere, ove lo ritenga, le proprie iniziative.

Relativamente alle osservazioni pertinenti ai contenuti delle varianti adottate si espongono qui di seguito, in forma di scheda, le controdeduzioni tecniche, proponendo, sotto il profilo procedurale di trattare in via preliminare, - riunendole in un unico raggruppamento tematico - le osservazioni relative al Comparto Ex Ceramtec.

ESAME DELLE OSSERVAZIONI ATTINENTI LE VARIANTI ADOTTATE

1 - Raggruppamento tematico "Comparto Ex Ceramtec"

Considerazioni generali

Le presenti considerazioni riguardano le possibilità di intervento all'interno del comparto "ex Ceramtec" che sono oggetto delle osservazioni n. 5, 7, 12, 13, 14 e 15.

Si ritiene necessario formulare alcune indicazioni preliminari di ordine generale:

Il comparto "Ex Ceramtec" è stato oggetto di un Piano Attuativo Unitario, tutt'ora vigente, che il Documento di Piano ha riconosciuto come *"comparto urbano a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario/commerciali"*, anche in considerazione del fatto che al momento dell'approvazione del PGT era ancora aperta una procedura di variante al PL, approvata dal C.C. ma non ancora convenzionata, che consentiva l'insediamento di tali funzioni.

In considerazione di quanto sopra la disciplina dell'art. 47 comma 8 delle NtA del PdR prevedeva quindi di confermare tale variante, a condizione che si addivenisse alla conclusione dell'iter mediante la stipula della convenzione entro 150 giorni dalla data di approvazione del PGT stesso.

Pur non essendo avvenuto tale adempimento, la Variante al Piano delle Regole, considerando i caratteri e la collocazione dell'area e coerentemente alle indicazioni del DDP, ha inteso comunque prevedere il mantenimento della possibilità che all'interno di comparto, così come perimetrato dal DDP, possa insediarsi una quota di attività terziario/commerciali e, all'interno di queste ha specificamente previsto anche la possibilità di insediare attività commerciali al dettaglio, di dimensioni non superiori alla Media Struttura di Vendita, per una complessiva quantità di S.V. pari a 4.000 mq.

Va a questo proposito precisato che tale possibilità, limitata all'allocazione di attività del settore non alimentare, è comunque attribuita al comparto nel suo complesso e non a singoli specifici lotti edificabili: ciò rende quindi necessario che la definizione dei criteri localizzativi, delle singole quantità insediative, la verifica degli standard e i relativi elementi convenzionali, avvengano all'interno di una variante al P.L., per l'intero periodo della sua vigenza.

Ne consegue quindi che le possibilità di insediamento delle attività terziario commerciali, sia nella ripartizione delle quantità ammesse, sia nella individuazione delle localizzazioni, fino alla scadenza del piano attuativo, dovranno essere fatte oggetto di specifiche previsioni del P.A. e della relativa convenzione.

Solo successivamente alla "chiusura" del Piano Attuativo le potenzialità eventualmente non utilizzate potranno essere collocate all'interno del perimetro del comparto sulla base delle richieste di autorizzazione commerciale e secondo l'ordine di precedenza previsto dalla disciplina regionale.

In questo senso, laddove le specifiche richieste formulate all'interno delle singole osservazioni trovino una positiva risposta, si dovrà tenere conto del fatto che fino alla chiusura del PL l'indicazione delle possibilità di intervento formulata dalla controdeduzione non costituisce assegnazione di un diritto prevalente o cogente per la definizione alle necessarie previsioni progettuali che dovranno essere formulate in sede di predisposizione degli elaborati di variante o integrazione nel rispetto dei criteri perequativi imposti dalla disciplina di PGT.

Valutazioni specifiche inerenti il comparto in oggetto

Si riportano nelle pagine seguenti le schede di esame tecnico delle singole osservazioni ricordando che i contenuti delle controdeduzioni debbono comunque essere assunti con riferimento alle considerazioni generali precedentemente espresse.

RICHIESTA N°: 6 – prot. n. 26750 del 17.10.15

RICHIEDENTE: immobiliare Zeta srl, LIDL Italia srl

LOCALIZZAZIONE:

“Ex Ceramtec”

DATI CATASTALI-MAPPALI:

RICHIESTA:

- Modifica del comma 9 dell’art. 47 del PdR inserendo in tale comma la possibilità di insediamento, all’interno di tale ambito, di una media struttura commerciale (fino a 2500 mq di SC) con un’area di vendita al dettaglio per generi alimentari e non di mq. 1500 (slp di vendita), in un lotto di mq. 9000 in fregio alla rotatoria, esistente lungo la SS 11, di ingresso al PL Ceramtec
- Introdurre all’interno del Comparto ex Ceramtec la possibilità di redistribuzione delle superfici a verde e parcheggio per aree ubicate all’interno del comparto stesso

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:**Si rimanda innanzitutto alle considerazioni generali già espresse in premessa**

L’area oggetto della richiesta è collocata in posizione marginale rispetto al contesto degli insediamenti prevalentemente produttivi del comparto ex Ceramtec ed è posta sul fronte dell’ex SS 11.

Ciò consente di ritenere meno problematica la presenza di una quota di superficie di vendita anche del comparto alimentare, che può essere quantificata in 1000 mq, all’interno comunque della quantità massima di S.V. prevista dalla disciplina dell’art. 47 delle NtA del PdR per il comparto in oggetto

Pertanto, ferme restando le indicazioni espresse nelle precedenti considerazioni generali e quanto sopra indicato, le Superfici di Vendita che potranno essere insediate all’interno dell’area in oggetto, così come quelle dei lotti posti nella fascia più esterna del comparto, potranno essere destinate anche all’allocazione di attività del settore alimentare

In quanto alla possibilità di prevedere all’interno del Comparto ex Ceramtec la redistribuzione delle superfici a verde e parcheggio per aree ubicate all’interno del comparto stesso, si precisa che tale possibilità è ammissibile all’interno di una variante al PL, salvo quanto previsto dalla disciplina dell’art. 14, comma 12, della l.r. 12/2005.

RICHIESTA N°: 7 – prot. n. 26806 del 17.10.15

RICHIEDENTE: Castelli Nazario per TRE EFFE srl

LOCALIZZAZIONE:

“Ex Ceramtec”

DATI CATASTALI-MAPPALI: 12507 sub. 1, sub. 2, sub. 3

RICHIESTA:

- Cambio di destinazione urbanistica dell’area da “Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione” ad “Ambiti per insediamenti produttivi di completamento” normati dall’art. 46 del Piano delle Regole
- Attribuire una possibilità di S.V. del comparto alimentare per una quantità di 900 mq.

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

Si rimanda innanzitutto alle considerazioni generali già espresse in premessa

In quanto alla richiesta di individuare l’area quale “*insediamento produttivo di completamento*” si precisa che la presenza di un PL che non ha ancora esaurito il proprio iter attuativo non consente di valutare tale ipotesi.

In quanto alla seconda richiesta si sono già valutate, in risposta all’osservazione n. 6, le possibilità e i limiti per l’insediamento di superfici di vendita al dettaglio del settore alimentare, che possono essere consentite solo nei termini precedentemente indicati, in quanto il comparto ha caratteristiche prevalentemente produttive.

Tuttavia, ove l’attività attualmente presente sia già legittimamente autorizzata, si ritiene che essa possa trovare conferma, con le possibilità di ampliamento dell’esistente ammesse dalla disciplina regionale sul commercio.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 12 – prot. n. 26885 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Immobiliare Zeta srl – Società SPACCIO QUARANTA SRL

LOCALIZZAZIONE: Ex Ceramtec, fronte SS11

DATI CATASTALI-MAPPALI: non indicati

RICHIESTA:

- Modifica del comma 9 dell'art. 47 del PdR introducendo nei meccanismi di detto comma la possibilità di esercitare nel bar di via Treviglio n. 8 (Ex palazzina Servizi) in fregio alla rotatoria lungo al SS 11, di ingresso del PL Ceramtec, l'attività di vendita al dettaglio anche per generi alimentari fino al limite di 250 mq di sv previsto per i negozi di vicinato

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

Si rimanda innanzitutto alle considerazioni generali già espresse in premessa

Nello specifico si precisa che la possibilità di insediare attività di vendita al dettaglio con superficie di vendita inferiori a 250 mq è già consentita in modo diffuso all'interno del territorio dalla disciplina del PdR vigente, ad eccezione delle Zone a destinazione esclusivamente produttiva.

Si ritiene comunque utile precisare, anche con opportuna specificazione all'art.41 delle NTA del PdR, che tali attività possono essere insediate anche nell'ambito del "*Comparto urbano a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario/commerciali*" nel quale il DDP ammette la presenza di tali attività anche nella forma della media distribuzione.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 13 – prot. n. 26886 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Immobiliare Zeta srl , arch. Paolo Ziglioli

LOCALIZZAZIONE: PL Ceramtec

DATI CATASTALI-MAPPALI: vedi allegati grafici all'osservazione

RICHIESTA:

- Possibilità di insediare un'attività commerciale non alimentare in un edificio di 1000 mq di S.C. nel lotto A
- Sul lotto D poter costruire un edificio per insediare un'attività commerciale non alimentare per una SLP di vendita inferiore al 50% della SC ammessa

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:**Si rimanda innanzitutto alle considerazioni generali già espresse in premessa**

La disciplina individuata dalla variante per quanto concerne la possibilità di insediamento delle sv al dettaglio consente complessivamente la possibilità di insediare le sv richieste; va tuttavia precisato che tale possibilità è riferita all'intero comparto e, salvo i casi delle possibilità e delle modalità di utilizzazione delle superfici di vendita anche per il settore alimentare indicate in accoglimento di specifiche osservazioni, non può essere prevista in questa sede l'attribuzione di quantità specifiche di S.V in via preliminare ed esclusiva a singoli lotti.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 14 – prot. n. 26887 DEL 19.10.15

RICHIEDENTE: Arch. Paolo Ziglioli e soc. Immobiliare Zeta srl

LOCALIZZAZIONE: Ex Ceramtec, fronte SS11

DATI CATASTALI-MAPPALI: non indicati

RICHIESTA:

- Modifica del comma 9 dell'art. 47 del PdR stabilendo la possibilità di ammettere anche al primo piano (di mq. 820 di slp) della ex palazzina dei servizi, strutture di vendita al dettaglio, anche in più esercizi commerciali

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:**Si rimanda innanzitutto alle considerazioni generali già espresse in premessa**

L'osservazione così come formulata è orientata ad inserire al primo piano dell'ex palazzina servizi del complesso Ceramtec "strutture di vendita al dettaglio, anche in più esercizi commerciali"

Rimandando a quanto già chiarito nelle considerazioni generali e in risposta all'osservazione n. 12 si conferma che tale possibilità è utilizzabile anche nell'ambito dell'edificio oggetto dell'osservazione.

Si deve tuttavia precisare che, qualora in tale contesto dovessero essere realizzati più esercizi commerciali, anche se di vicinato, afferenti ad un'unica strutture edilizia e dotati di accessibilità parcheggi e servizi in comune si verrebbe a configurare,

secondo la disciplina regionale la tipologia del “centro commerciale” la cui competenza autorizzativa non è del comune ma della Regione.

In questo senso pertanto va precisato che le possibilità previste per il comparto e utilizzabili anche nell’immobile individuato, trovano un limite di attuabilità nelle tipologie insediative che si intenderanno proporre e che potranno essere valutate solo in presenza della progettazione specifica degli interventi e/o in sede di richiesta dell’autorizzazione commerciale.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 15 – prot. n. 26888 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Arch. Paolo Ziglioli e soc. Immobiliare Zeta srl

LOCALIZZAZIONE: Comparto “ex Ceramtec”

DATI CATASTALI-MAPPALI: -----

RICHIESTA:

Si chiede di portare a termine il PL mantenendo momentaneamente in sospeso la realizzazione delle poche opere ancora da realizzare, posticipando la cessione al comune delle aree ancora da completare,

Si chiede inoltre di mantenere in proprietà dell’immobiliare Zeta srl un’area a standard (destinata nel PL a verde pubblico) in modo da considerarla privata ma ad uso pubblico.

In ordine alle richieste l’osservante richiama il fatto che in altre situazioni analoghe l’Amministrazione avrebbe consentito la possibilità di concludere positivamente il rapporto convenzionale del Comune con i lottizzanti consentendo il completamento di alcune opere residuali in fase successiva allo svincolo delle fidejussioni generali a fronte della messa in atto di una nuova fideiussione limitata al valore delle residue opere da eseguire da parte di specifici soggetti .

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

Si rimanda innanzitutto alle considerazioni generali già espresse in premessa pur precisando che l’osservazione non è pertinente in quanto il comparto e il relativo PL non sono stati oggetto di variante in ordine al regime delle aree a standard.

Tuttavia il Consiglio Comunale, ove lo ritenga, potrà formulare la propria valutazione in merito non trattandosi di questione specificamente connessa con variazioni di natura urbanistica ma di valutazioni di mera portata procedurale

In quanto alla possibilità di mantenere un'area di cui è prevista la cessione al fine di conservarne la proprietà, prevedendo il solo asservimento all'uso pubblico, si precisa che tale possibilità è comunque prevista dalla normativa generale e che la questione, in vigore del PL, attiene l'eventuale modifica, ove non già previsto dalla convenzione in essere, delle previsioni della convenzione.

2 - Osservazioni inerenti situazioni specifiche

RICHIESTA N°: 5 – prot. n. 26615 del 15.10.2015

RICHIEDENTE: Diemme sas di Pisoni Roberto Giovanni & C., Berta Giovanni e Bertuletti Giovanna, Legramandi Ferruccio e Ubbiali Marina, Legramandi Carlo, Legramandi Gian Franco, Legramandi Angelo, Legramandi Stefania, per eredi Rondelli Battista Rondelli Anna, e Rondelli Bianca

LOCALIZZAZIONE:

Piano di Lottizzazione Calinovo

DATI CATASTALI-MAPPALI:

RICHIESTA:

- Abolizione della previsione del tronco stradale con andamento nord-sud, la prosecuzione dell'allargamento di via Cà Grande fino al confine occidentale dell'area soggetta a PA e la formazione di una rotatoria stradale per disciplinare il traffico veicolare.

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione può essere positivamente considerata prevedendo che lo schema viario individuato nell'elaborato grafico di variante venga considerato indicativo e rimandando quindi la possibilità di ridefinire l'assetto della viabilità interna al comparto alla fase di progettazione del P.A. dello stesso.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 8 – prot. n. 26880 del 19.10.15 integrata con lettera prot. n. 31428 del 9.12.15

RICHIEDENTE: Christian Aiolfi, Giuseppe Petró per FINZETA SPA

LOCALIZZAZIONE:

DATI CATASTALI-MAPPALI:

RICHIESTA:

-
- Visto che la proprietà della Finzeta spa comprende oltre all'ambito di nuova edificazione (LF2) anche parte edificata dell'ambito già ultimato (LF1) si chiede di precisare la possibilità di predisporre un unico piano attuativo con possibilità di traslazione dei volumi esistenti garantendo il trasferimento e il mantenimento dei diritti edificatori complessivi e di precisare che le aree e volumi esistenti nell'ambito LF1 hanno già soddisfatto tutti gli obblighi urbanizzativi
 - L'osservante chiede inoltre di non limitare l'accessibilità al comparto LF2 al solo asse principale di collegamento tra la ex SS11/via Treviglio con via Sangaletti indicando la possibilità di prevedere l'accessibilità anche dal tratto comunale dell'ex statale 11 che verrebbe decongestionata da flussi aggiuntivi sulla rotonda di accesso attuale.
 - Si richiede che le volumetrie attuali dell'immobile sede di Radio Zeta e studio Zeta sia prevista una quota di superfici di vendita perequata rispetto alla slp complessiva degli altri edifici del comparto
 - precisata l'opportunità di una rettifica dei confini tra la zona LF1 e la LF2 poiché una piccola parte del cortile pertinenziale del fabbricato di proprietà della Reale Immobili spa insediato nell'ambito LF1 è stata erroneamente inserita nell'ambito LF2

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

In quanto alla possibilità che l'osservante possa predisporre un nuovo Piano Attuativo, accorpando all'ambito LF2 anche le aree e i fabbricati di proprietà ricompresi nell'ambito LF1 si precisa che tale possibilità è coerente con quanto previsto dalla modifica normativa apportata alla disciplina dei PL nell'ambito delle varianti già adottate. (art. 13 comma 4)

Ciò anche in considerazione del fatto che la perimetrazione dei due ambiti (LF1 ed LF2), definita dal Piano delle Regole, non ha introdotto alcun tipo di modificazione in ordine alle possibilità e ai parametri edificatori complessivi previsti dall'originario PL, che rimangono quindi identici. Conseguentemente la traslazione dei volumi esistenti nell'ambito dell'eventuale nuovo perimetro non trova elementi di contrasto con la disciplina di Piano.

In quanto agli obblighi urbanizzativi si prende atto che per le parti attualmente interne al perimetro della zona LF1 questi sono già stati soddisfatti e non debbono essere quindi ripetuti.

Relativamente alla richiesta di prevedere un'ulteriore possibilità di accesso ai comparti LF1 e LF2 dalla ex SS11, al fine di decongestionare l'attuale rotonda, vista anche l'integrazione presentata in data 9.12.2015 si può valutare positivamente la proposta formulata che ridefinisce in parte l'assetto delle aree pubbliche sia per quanto riguarda la controstrada esistente sia per quanto concerne i parcheggi.

La formazione delle due rotonde a sud, sulla nuova strada prevista dal PGT, potrebbe inoltre consentire il completamento della connessione dell'attuale viabilità del comparto LF1 con il nuovo asse di circonvallazione ovest con un ulteriore scarico dei flussi di mobilità in entrata e in uscita dal comparto sia verso la SP Rivoltana, sia, mediante un'opportuna riorganizzazione dei flussi, con la rotonda esistente con l'uscita del casello BREBEMI.

Va però precisato che la rotonda proposta a sud ovest non è prevista dal PGT e quindi la sua eventuale realizzazione richiederà i necessari meccanismi di variante o di deroga.

Si segnala inoltre che qualora l'Amministrazione condivida l'ipotesi prospettata i tracciati indicati non costituiranno elemento di modifica all'attuale configurazione dell'assetto delle aree interessate ma semplice espressione di valutazione positiva della proposta, la cui definizione progettuale dovrà essere individuata all'interno della fase progettuale del Piano attuativo e approfondita nei dettagli tecnici in accordo con il settore Lavori Pubblici del Comune. La realizzazione di tale intervento dovrebbe inoltre essere assunta all'interno dei costi urbanizzativi del redigendo piano attuativo.

In sede di progettazione del PA si potrebbe infine valutare l'opportunità di un'eventuale modesta traslazione verso ovest della rotatoria di aggancio della viabilità principale esistente del comparto LF1 sulla nuova viabilità di sud al fine di non incidere sull'area residenziale esterna al comparto già fatto oggetto di specifica precedente variante.

In quanto alla perequazione relativa all'utilizzo delle superfici di vendita previste per la volumetria che venisse trasferita dal comparto LF1, pare di poter condividere quanto richiesto dall'osservante e conseguentemente l'eventuale spostamento dei volumi attualmente presenti nel comparto LF1 consentirà l'allocazione all'interno di tali volumi di una quota di sv da valutarsi perequativamente con il medesimo rapporto slp/sv già previsto per le quantità insediative attualmente individuate nell'ambito.

La rettifica dei confini tra la zona LF1 e LF2, al fine di garantire l'omogenea continuità delle aree pertinenziali di proprietà della Reale Immobili, risulta coerente con la necessità di adeguamento all'effettiva situazione delle proprietà e può essere effettuata ai sensi della disciplina dell' art. 13, comma 14 bis, della l.r. 12/2005.

3 – Osservazioni con contenuti di carattere generale

RICHIESTA N°: 11 – prot. n. 26883 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Gagliardi Mauro

LOCALIZZAZIONE: Diachem – Zone Commerciali – Via Panizzardo

DATI CATASTALI-MAPPALI: -----

RICHIESTA:

- Si richiede che non venga concesso l'ampliamento richiesto dall'azienda DIACHEM anche in considerazione del fatto che secondo quanto affermato dall'osservante si assiste ad una "sempre minore tendenza all'uso di prodotti di sintesi nella produzione agricola"
- In quanto alle strutture commerciali l'osservante chiede di non consentire il sorgere di nuove strutture di vendita poiché queste "possono fare chiudere quelle già esistenti e con l'aggravante di una ulteriore distruzione del territorio"
- Si chiede infine "l'abolizione dell'interporto e la nuova area industriale di via Panizzardo con la riconversione ad area agricola"

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

La prima parte dell'osservazione fa riferimento all'ampliamento dello stabilimento DIACHEM che non è oggetto delle varianti al PDR e al PDS ma di separata procedura di variante al DDP.

Lo stesso vale per quanto concerne la previsione dell'Interporto e la nuova area industriale di via Panizzardo, che attengono peraltro scelte strategiche dell'Amministrazione, delle quali, in particolare, l'area industriale di via Panizzardo è già stata oggetto di uno specifico PPCA e di avvio dei lavori per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione generale .

In quanto alle nuove strutture commerciali si precisa che la variante non prevede nuove zone commerciali ma semplicemente la distribuzione delle superfici di vendita commerciali all'interno delle zone già individuate, nelle quantità ritenute compatibili dallo "Studio della Componente Commerciale" del PGT allegato al Documento di Piano e, per quanto concerne la possibilità di insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, ne definisce i limiti quantitativi e le modalità insediative.

Ciò al fine di evitare la formazione di sistemi di insediamento delle strutture commerciali e/o loro aggregazioni che possano risultare non compatibili con il contesto nel quale sono inserite le singole zone e con le strutture a servizio della mobilità che afferiscono a tali contesti.

RICHIESTA N°: 16 – prot. n. 26890 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Legramandi Carlo, Magni Gian Maria, Limbo Antonio per “Sinistra per Caravaggio” e Rifondazione Comunista

LOCALIZZAZIONE:

DATI CATASTALI-MAPPALI:

RICHIESTA:

- 1) Aggiornamento delle analisi sul commercio condotte a supporto della variante e delle scelte di PGT in merito
- 2) Conseguente necessità di rivedere gli interventi previsti dalla variante e riprogrammare l'intervento relativo al settore
- 3) Riprendere le valutazioni formulate nell'ambito dell'approvazione del PGT in considerazione del rallentamento dell'economia anche in rapporto alla localizzazione destinazione delle aree previste dal PGT
- 4) Si chiede di escludere la zona A dalla possibilità di esercizi commerciali di MSV fino a 400 mq prevista dall'art. 54 comma 3 delle NTA del PdR
- 5) Soppressione del comma 3 dell'art. 5 bis della variante del PDS
- 6) Si mette in dubbio la “sostenibilità” in quanto la variante non risulta adeguatamente supportata dal Rapporto preliminare di verifica di esclusione
- 7) Ulteriore e attenta valutazione e considerazione critica deve essere fatta sull'impatto degli insediamenti commerciali previsti riguardo alla rete esistente e all'occupazione
- 8) Si ritiene debba essere valutato negativamente il carico di traffico indotto dagli insediamenti commerciali previsti
- 9) Si chiedono chiarimenti in ordine alla diversa lettura data da Provincia e Comune in merito alla “Previsione –Ammissione” delle GSV nel PGT e conseguentemente nella variante in oggetto in particolare da parte della Provincia che condiziona “di fatto” il “parere favorevole di non assoggettabilità a VAS” della variante alla “coerenza di quanto da essa determinato” in merito all'argomento “con le indicazioni di PTCP” (Provincia Servizio Ambiente prot. n. 09-03 DF)

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione affronta in maniera dettagliata le tematiche inerenti la disciplina degli insediamenti commerciali con ampi riferimenti al piano territoriale del commercio 2006-2008 e al monitoraggio svolto da Regione Lombardia e assunto con DCR x/187 del 12.11.2013.

Al punto 6 vengono fatti riferimenti più specifici a situazioni presenti o avvenute nella fascia meridionale della provincia e ad altre situazioni di criticità di ordine più generale .

Il punto 7 richiama gli indirizzi della citata delibera del Consiglio Regionale in materia di grandi strutture di vendita e delle finalità relative alla ricadute

occupazionali e alla finalizzazione delle entrate derivanti dagli insediamenti degli GSV per la riqualificazione dei centri storici giungendo a formulare le richieste sopra sintetizzate.

Fermo restando che l'osservazione fa riferimento a scelte di ordine generale e strategico dell'Amministrazione sulle quali è prioritariamente competenza del Consiglio Comunale esprimere i propri indirizzi di carattere strategico politico, si possono comunque in sintesi formulare le seguenti formulazioni di ordine tecnico:

In quanto al punto 1 va ricordato che le previsioni del PDR e PDS hanno durata illimitata nel tempo e conseguentemente disciplinano le possibilità di intervento per gli ambiti territoriali interessati senza riferimenti specificamente limitati al momento dell'adozione della normativa.

Peraltro va ricordato che le aree nelle quali è consentito l'insediamento delle attività commerciali sono riferite anche a insediamenti già in avanzata fase di attuazione la cui destinazione commerciale si è consolidata nel tempo.

Peraltro si deve ricordare che le autorizzazioni commerciali per le grandi strutture di vendita, che la normativa tende a contenere nelle dimensioni e nella tipologia dovranno, essere accompagnate dagli approfondimenti relativi alle condizioni di compatibilità e sostenibilità secondo le specifiche previsioni della normativa regionale e quindi all'interno di tali approfondimenti sarà adeguatamente valutata la situazione di compatibilità degli insediamenti previsti rispetto al contesto presente al momento della richiesta.

In quanto al secondo punto va osservato che la nuova disciplina del PDR non esaurisce la previsione quantitativa definita nell'ambito dello studio della componente commerciale, tenendo conto di una significativa riserva all'interno dei massimi stimati al fine di consentire la possibilità di interventi diffusi.

Relativamente al punto 3 vale quanto già indicato in risposta al punto 1 e la presenza di eventuali operatori disponibili ad intervenire non potrà che emergere, ove sia effettivamente presente, nell'ambito delle richieste di autorizzazione per le quali sarà fondamentale, come già ricordato, il superamento delle verifiche regionali dell'ambito delle relative conferenze dei servizi

La possibilità di attivazione di esercizi commerciali di MSV fino a 400 mq prevista per il centro storico si pone nell'ottica dell'incentivazione degli interventi di riqualificazione del nucleo antico, avendo come garanzia sulla qualità degli interventi la disciplina dei gradi di intervento prevista dallo stesso PDR che pone precisi limiti alle possibilità di trasformazione degli edifici in rapporto ai loro caratteri architettonici.

In quanto all'ipotesi di riqualificazione della rete esistente in loco sarà di grande valore strategico il rispetto della direttiva regionale, richiamata anche dall'osservante, circa la finalizzazione delle entrate derivanti da insediamenti di GSV che prevede di indirizzare tali risorse per la riqualificazione dei centri storici, il potenziamento del commercio di vicinato e in genere del sostegno compensativo al piccolo commercio.

In quanto alla variante all'art. 5 bis del PDS si precisa che gli ampliamenti previsti riguardano aree di dimensione limitata, che costituiscono elementi di servizio alle funzioni del Santuario, che costituisce un elemento centrale della struttura anche socio economica del territorio oltre che un punto di riferimento di grande valenza ambientale e paesistica che necessita di avere risposte funzionali necessarie al mantenimento delle proprie attività.

In quanto alle valutazioni sul consumo di suolo si prende atto delle considerazioni formulate che attengono la tematica più ampia e complessiva rispetto ai contenuti della variante

Le tematiche della mobilità segnalate al punto 8 dell'osservazione, dovranno essere affrontate in maniera specifica e dirimente nell'ambito degli approfondimenti e degli studi che dovranno essere prodotti all'interno delle singole richieste di autorizzazione commerciale, in tal senso, benchè tale studio sia previsto dalla normativa regionale, può essere comunque utile inserire una specifica precisazione all'interno della normativa di variante

Infine va precisato che non vi è stato da parte della Provincia un parere favorevole condizionato sulla non assoggettabilità a VAS ma semplicemente una richiesta di chiarimenti rispetto ai contenuti del parere di compatibilità della provincia espresso sul DDP del PGT.

Tale chiarimento è stato fornito in maniera – si ritiene esaustiva nell'ambito della relazione tecnica. Si è comunque richiesta in tal senso una specifica valutazione della Provincia, la quale ha espresso, con decreto del Vice Presidente in data 30.12.2015, parere favorevole sulle varianti adottate, provvedendo nel contempo alla modifica dell'errore materiale presente nel testo dell'originario “Parere di compatibilità del PGT con il PTCP”.

Appendice

Le schede che seguono contengono una sintesi dei contenuti delle "osservazioni non pertinenti" alle tematiche delle varianti in corso.

Tali "osservazioni" quindi non possono trovare risposta operativa nell'ambito del procedimento in corso.

Tuttavia l'amministrazione ha inteso che si procedesse all'esame delle richieste per individuarne l'eventuale fattibilità ed indicarne i possibili percorsi procedurali che il Consiglio potrebbe, ove lo ritenga. Intraprendere mediante gli opportuni procedimenti.

Sono di seguito riportate le schede di analisi delle osservazioni/richieste non pertinenti con indicazione, ove ritenuto possibile, delle procedure che l'Amministrazione potrà, ove lo ritenga fare oggetto di specifici provvedimenti.

1- Richieste che potrebbero trovare accoglimento mediante procedura di rettifica degli atti di PGT ai sensi dell'art. 13, comma 14 bis, della LR 12/2005

RICHIESTA N°: 1 – prot. n. 25081 del 01.10.2015

RICHIEDENTE: Medici Rosella Morandi

LOCALIZZAZIONE: via Kennedy angolo via Calvenzano

DATI CATASTALI-MAPPALI: 11208

RICHIESTA:

-
- Modificare e/o inserire specifica norma che permetta di poter trasformare lo spazio artigianale posto al piano primo in residenziale

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione non è pertinente in quanto il fabbricato non è stato oggetto di variante.

Tuttavia l'Amministrazione, ove lo ritenga, potrà accogliere la richiesta di allocare l'unità abitativa al piano primo, tenuto conto del fatto che già oggi l'edificio è caratterizzato da funzioni prevalenti non produttive e più coerenti con il tessuto "misto" della "ex Zona C1", nella quale il fabbricato potrebbe essere inserito, mediante provvedimento di rettifica del PdR, per essere valutato più adeguatamente con la specifica scheda di intervento prevista per gli edifici di tale comparto.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 9 – prot. n. 26881 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Paluschi Massimo

LOCALIZZAZIONE: via Calvenzano

DATI CATASTALI-MAPPALI: 5462

RICHIESTA:

- Modifica della destinazione urbanistica dell'area di pertinenza del fabbricato individuando il capannone a destinazione produttiva e che la medesima destinazione venga attribuita all'area pertinenziale di proprietà contrassegnando il compendio immobiliare nel suo complesso sulle tavole grafiche del PGT come insediamento artigianale

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione non è pertinente in quanto il fabbricato non è stato oggetto di variante.

Tuttavia la questione sollevata dall'osservante può trovare un riferimento nella mancata modifica a seguito del rilascio della concessione in sanatoria per l'immobile della variante urbanistica inerente alle aree di pertinenza la cui possibilità era prevista dalla disciplina della legge 47/85.

Ove il Consiglio Comunale lo ritenga potrebbe quindi essere individuata l'area di pertinenza come elemento connesso alla destinazione impressa al fabbricato condonato.

RICHIESTA N°: 19 – prot. n. 31707 del 14.12.15

RICHIEDENTE: Morandi Corrado per SOCIETA' AGRICOLA CENTRO VERDE

LOCALIZZAZIONE: ex SS11

DATI CATASTALI-MAPPALI:

RICHIESTA:

- si chiede la rettifica e l'aggiornamento della cartografia del Piano delle Regole mediante la corretta ricollocazione della fascia di rispetto di ml 30,00 prevista dalle NdA del PTCP sul nuovo tracciato della ex SS 11 e la conseguente riduzione dell'attuale fascia di rispetto del vecchio tracciato a ml 20,00.

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

La richiesta riguarda la definizione di rettifica alle fasce di rispetto del nuovo percorso della SS11 e del tratto dismesso a seguito del nuovo percorso oggi già in esercizio.

Tale rettifica può essere definita con semplice deliberazione di rettifica ferma restando la competenza della Provincia per la definizione della categoria stradale da assegnare alla porzione dismessa che dovrebbe configurarsi come di categoria "F", locale trattandosi di strada a fondo cieco.

2- Richieste che possono trovare adeguata risposta con specifiche modalità procedurali

RICHIESTA N°: 2 – prot. n. 25535 del 06.10.2015

RICHIEDENTE: Cortesi Clementina, Cortesi Silvana

LOCALIZZAZIONE: frazione Vidalengo, località cascina Porra

DATI CATASTALI-MAPPALI: 13390-3435-1295

RICHIESTA:

- L'area individuata in "Ambiti oggetto di pianificazione attuativa approvata" venga classificata in "Ambiti di valorizzazione riqualificazione e progettazione paesistica" (zona agricola)

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione non è pertinente in quanto il fabbricato non è stato oggetto di variante.

Si segnala tuttavia che l'esclusione delle aree in oggetto dalle possibilità edificatorie ad esse attribuite può avvenire solo mediante variante al Piano Attuativo già approvato e vigente, che potrà escludere le possibilità edificatorie solo a fronte di formale e irrevocabile rinuncia alla edificabilità definita con atto notarile.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 3 – prot. n. 26437 del 14.10.2015

RICHIEDENTE: Absinta Antonio per Impresa F.LLI ABSINTA DI ABISINTA VINCENZO & c.
snc

LOCALIZZAZIONE: Frazione Vidalengo via Venezia

DATI CATASTALI-MAPPALI: 5139-11639-11223

RICHIESTA:

- ruotare una porzione della strada privata interna per migliorarne la viabilità e integrare la dotazione di parcheggi prevista in modo da garantire una migliore funzionalità viabilistica e ottimizzare i servizi pubblici.
- Le modifiche proposte prevedono la funzione di alcuni lotti per aderire alle nuove esigenze commerciali con una modesta modifica delle superfici a favore della dotazione a standard, il tutto senza modificare i parametri urbanistici previsti per i lotti ancora edificabili ; a seguito della variante la superficie edificabile subirà una riduzione dagli attuali mq 2.276,34 ai futuri mq, 2.263,49 mentre la dotazione di aree per attrezzature pubbliche subisce un incremento passando dai mq 977,90 ai mq. 990,97.

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione non è pertinente in quanto il fabbricato non è stato oggetto di variante.

Si segnala tuttavia che le aree interessate dalla richiesta non sono individuate dal PGT come “previsioni vincolanti” di Piano e quindi la loro organizzazione può essere ridefinita planimetricamente, alla sola condizione del mantenimento della quantità delle superfici complessive di standard, come risulta peraltro dai calcoli indicati nell’osservazione

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 4 – prot. n. 26608 del 15.10.2015

RICHIEDENTE: Casella Katiuscia, Tirloni Caterina

LOCALIZZAZIONE:

DATI CATASTALI-MAPPALI: 5818

RICHIESTA:

- Stralcio del mappale dalla pianificazione attuativa con la possibilità di mantenerne l’uso e la destinazione urbanistica ad uso privato

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L’osservazione non è pertinente in quanto l’edificio non è stato oggetto di variante. La richiesta formulata tuttavia potrà essere adeguatamente considerata nell’ambito della predisposizione del previsto piano attuativo, eventualmente da approvarsi in variante al PGT, il quale potrà organizzare l’assetto del comparto in modo tale da consentire all’edificio degli osservanti il mantenimento delle aree pertinenti

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 10 – prot. n. 26882 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Fratelli Delfina, Recanati Angelo, Recanati Gianpietro, Trambaglio Savina

LOCALIZZAZIONE: piano di lottizzazione , frazione Masano in area C3

DATI CATASTALI-MAPPALI: 11468-11469-14507-14505-11470-14508-14509-14522-14506-11471-14510-14523-14524-14485-14482-14487-14498-14500-14502-14504-14483-14484-1448

RICHIESTA:

- Il Piano di Lottizzazione sia suddiviso in due aree di P.A.A. distinte in modo da permettere agli osservanti di procedere effettivamente alla lottizzazione delle aree di loro proprietà dall'attuale piano di lottizzazione

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione non è pertinente in quanto il fabbricato non è stato oggetto di variante.

Tuttavia si segnala che gli osservanti potrebbero proporre al Consiglio Comunale due distinti Piani Attuativi, in variante al PGT, da approvarsi mediante le procedure di cui all'art. 14 comma 5 della LR 12/2005.

3- Richieste che non possono trovare adeguata risposta se non previ specifici e necessari approfondimenti e richiedono l'attivazione di varianti al PGT

RICHIESTA N°: 17 – prot. n. 16891 del 19.10.15

RICHIEDENTE: Rossin Massimiliano per società Arianova

LOCALIZZAZIONE:

DATI CATASTALI-MAPPALI:

RICHIESTA:

- si chiede se l'area individuata in via Panizzardo sia compatibile urbanisticamente con il tipo di attività svolto dalla società (uffici, piccolo forno crematorio per animale da affezione (termodistruttore a bassa capacità)

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione non è pertinente in quanto il fabbricato non è stato oggetto di variante.

La richiesta formulata comporta inoltre una specifica variante al Piano dei Servizi che dovrà essere supportata da specifiche verifiche in ordine all'eventuale localizzazione della struttura che gli osservanti non indicano e che quindi attiene scelte di merito non definibili in questa sede.

oooooooooooooooooooo

RICHIESTA N°: 18 – prot. n. 30872 del 02.12.15

RICHIEDENTE: Maurizio Sassi Amministratore Delegato CARAVERDE ENERGIA srl

LOCALIZZAZIONE: Cascina Montizzolo

DATI CATASTALI-MAPPALI: 15539-15852-15853

RICHIESTA:

- l'area in oggetto possa essere individuata come Ambito per insediamenti produttivi.
- Come per l'art. 45 comma 6 sia ammesso che le altezze degli edifici produttivi possano svilupparsi sino ad un'altezza di 16 mt.

VALUTAZIONI IN LINEA TECNICA:

L'osservazione non è pertinente in quanto il fabbricato non è stato oggetto di variante.

La definizione della Cascina Montizzolo quale Ambito per insediamenti produttivi al fine di consentire la conferma dell'attività esistente e autorizzata può essere fatta oggetto di indicazione ricognitiva per le attività previste dall'autorizzazione provinciale e del progetto autorizzato.

Una trasformazione dell'area a destinazione produttiva più ampia attiene valutazioni di modificazione del Documento di Piano che, vista la collocazione esterna al tessuto Urbano Consolidato, dovrebbero definire un nuovo Ambito di Trasformazione e prevedere un intervento di consumo di suolo oggi non consentito dalla disciplina della l.r. 31/2014

I contenuti della presente relazione sono stati predisposti al fine di consentire una preliminare sintetica esposizione delle valutazioni tecniche su ciascuna delle osservazioni e richieste presentate.

Tali contenuti sono stati esposti alla Commissione Consiliare urbanistica nella seduta dell'11 gennaio 2016 e saranno oggetto di specifica e dettagliata illustrazione nell'ambito della seduta del Consiglio Comunale.

Per questa ragione il presente documento assume valenza di "supporto di lavoro" e il sottoscritto si riserva di effettuare eventuali integrazioni e specificazioni dei suoi contenuti, al fine della stesura del documento tecnico definitivo da allegare al verbale della deliberazione consiliare, in funzione di quanto potrà ulteriormente essere fatto oggetto di trattazione o specificazione nell'ambito del dibattito consiliare.

Il tecnico incaricato

Dott. arch. Piergiorgio Tosetti