

COMUNE DI CILAVEGNA

PROVINCIA DI PAVIA

Largo Marconi n. 3 - 27024 Cilavegna (PV) - Tel. 0381 668011 - Fax 0381 96392 - P.I. 00470780180

P.G.T. (Piano di Governo del Territorio)

Ai sensi della LR. 11/03/2005 n.12 e successive modificazioni e integrazioni

Adottato con delibera Consigliare	n.30	del 27-09-2012
Approvato con delibera Consigliare	n. 10	del 18-04-2013

SCALA

PROT.

DATA:

AGGIORNAMENTI **VARIANTE 2018**

DATA: Marzo 2018

IL SINDACO
Avv. Giuseppe Colli

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Maurizio Visco



VARIANTE PARZIALE



RAPPORTO PRELIMINARE

PROGETTISTI: **ARCH. ROBERTO ALESSIO** - Via Villa Eleonora, 23 sc. C - 27100 PAVIA Collaboratore: Ing. Luca ALESSIO
Tel./ fax 0382.473212-CELL.338 3871457

ARCH. RENATO LAVEZZI - Responsabile Ufficio Tecnico Comunale Collaboratrici: Arch. Paola SPALTINI
Rag. Antonella ARRIGO

RAPPORTO PRELIMINARE

AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI SCOPING E DEL RAPPORTO AMBIENTALE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. DELLA VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.G.T.

Premesse

A seguito della decisione del Comune di Cilavegna di procedere ad una variante urbanistica del vigente P.G.T. comunale si provvede ad affrontare una rivisitazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, approvato dall'Amministrazione il 18 Aprile 2013 ed in vigore dal 28 Agosto 2013 con la sua pubblicazione sul BUR Lombardia, anche alla luce di numerose richieste pervenute da cittadini interessati ad ottenere una modifica delle attuali previsioni inerenti il proprio patrimonio immobiliare presente nel territorio comunale.

Ai sensi dei commi 2 e 2bis dell'articolo 4 della L.R. 12/2005, le varianti a detti atti pianificatori del P.G.T. comunale devono essere sottoposte alla procedura di "verifica di assoggettabilità" alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale processo contestuale e parallelo alla redazione degli atti di variante urbanistica, con l'obiettivo precipuo di garantire l'integrazione della componente ambientale nelle fasi di orientamento, elaborazione, attuazione e monitoraggio delle modifiche operate al P.G.T. vigente, nel precipuo intento di verificare la concreta sostenibilità ambientale delle stesse.

Il presente documento **costituisce necessariamente una revisione del Documento di Scoping e del Rapporto Ambientale** a corredo dell'attuale P.G.T., ed è perciò anche l'atto di base per la consultazione dei Soggetti competenti in materia ambientale e degli Enti territorialmente interessati, fornendo agli stessi gli elementi utili su cui pronunciarsi disponendo di un quadro conoscitivo aggiornato ed esaustivo.

**REGISTRO RICHIESTE/OSSERVAZIONI
INOLTRATE DAI SOGGETTI INTERESSATI
AL COMUNE SUL VIGENTE
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)**

n. 55

pervenute dal 12.09.2013 al 31.01.2018

CONSIDERAZIONI DI MERITO
E DETERMINAZIONI
PER LA VARIANTE URBANISTICA

N°	data	Prot.	Richiedente e coordinate catastali	Richiesta	Atto di riferimento	Considerazioni e/o Determinazioni
1	12.09.2013	6530	Giuseppe e Michele BONFANTI Angelo MONTAGNA <i>fgl. 4 part. 677, 678, 679, 680, 432, 262, 648, 394, 395, 261 e 257</i>	1.Riduzione fascia di rispetto stradale provinciale di m. 30; 2.Riduzione sezione strada di immissione in rotatoria e nuova strada a fondo chiuso, Estensione area produttiva ai parcheggi in fregio alla strada di arroccamento.	PdR	ACCOGLIBILE In centro abitato non è prevista fascia di rispetto. Si recepisce nel PGT, con il passaggio a destinazione privata del parcheggio, una situazione di fatto già consolidata e funzionale, utile al potenziamento delle attività insediate
2	20.12.2013	9322	Associazione Irrigua EST SESIA Distretto Autonomo Cilavegna Roggia Prazzuolo <i>fgl. 3 part. 276, 277</i>	Necessità di deposito macchinari, attrezzature ed uffici ad uso sistema irriguo in area agricola normale	PdR	ACCOGLIBILE con inserimento di nuova norma o integrazione dell' Art. 29 – "Area Agricola normale"
3	14.02.2014	1169	Giovanna GUIDA <i>fgl. 11 part. 73</i>	Passaggio da "Tessuto residenziale a Bassa densità" in "Media densità"	PdR	ACCOGLIBILE Si incentiva la volontà di intervento (in controtendenza)
4	06.03.2014	1669	Azienda Agricola Gabriella FACCHI <i>fgl. 14 part. 221</i>	Passaggio in "Area Agricola omogenea E"	PdR	INAPPROPRIATA Area già posto normativamente nell'art. 31 come cascina.
5	12.05.2014	3405	Giovanni DELLE PIANE <i>fgl. 12 part. 282, 276,578</i>	Passaggio in "Area privata di uso pubblico" del Piano dei Servizi (vedi art. 9)	PdS	INAPPROPRIATA. E' già area privata ad uso pubblico (art. 9 N.A.)
6	16.05.2014	3557	Monica ZUCCOLO <i>fgl. 4 mapp. 166, 169, 170, 714</i>	Passaggio da "Tessuto attività produttive" (art. 24 N.A.), Servizi in previsione (art. 33 N.A.) e ATR3 in "Area Agricola non soggetta a trasformazione urbanistica"	DdP (ATR3) +PdR+ PdS	ACCOGLIBILE Comporta, insieme alle oss./prop. n° 13-33-37-44,55 l'eliminazione dell'intero ambito ATR3
7	12.09.2014	6450	Gianni CERRUTI <i>Fg. 5 mappale 492</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione AR2" (Area ex CAGI) a "Tessuto residenziale a alta densità"	DdP (AR2)	ACCOGLIBILE In realtà è un errore materiale di perimetrazione
8	30.09.2014	7113	Maria Giovanna TRENTO, Antonio TURATTO e Maurizio TURATTO <i>fgl. 5 mapp. 3613</i>	Passaggio da "Area a verde privato" (art. 26 N.A.) in "Area residenziale ad alta densità"	PdR	ACCOGLIBILE Si incentiva la volontà di intervento (in controtendenza)

9	14.01.2015	315	Anna Maria GARDELLA <i>fgl. 5 mapp. 1182</i>	Passaggio di area inserita nel PGT nell' "Ambito di Trasformazione commerciale ATC1" in "Area Agricola"	DdP (ATC1)	NON ACCOGLIBILE Comporterebbe,, insieme all'oss./prop. n° 24, l'eliminazione dell'unico ambito commerciale del PGT. Si ritiene di incentivarne l'attuazione con P.d.C.convenzionato
10	19.01.2015	407	Francisco VIEITEZ <i>fgl. 6 mapp. 998</i>	Modifica N.A.. per installare un Gazebo di mq. 12 circa	-	INAPPROPRIATA perché materia di Regolamento Edilizio
11	22.01.2015	518	Alessandro BRIGHENTI	Modifica art. 30 N.T. del Piano delle Regole	PdR	ACCOGLIBILE Richiesta di carattere generale, attuabile con revisione dell'art. 30 N.A. in similitudine all'art. 26
12	29.12.2014	9695	Piera PISANI e Luigia PIANTONI <i>fgl. 11 part. 160</i>	Passaggio di area, oggi identificata all'interno dell' "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR10" in "area agricola"	DdP (ATR10)	ACCOGLIBILE già condivisa (vedasi lettera Amministrazione del 2014). Comporta, con la n.30, la soppressione totale dell'ATR10
13	29.12.2014	9656	Marilena FALZONI <i>fgl. 4 mapp. 167</i>	Passaggio di area, oggi identificata all'interno dell' "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3", in "area agricola" Vedi anche le oss/prop.n° 6- 33-37-44,	DdP (ATR3)	ACCOGLIBILE Comporta , insieme alle oss./prop. n° 6-33-37-44-55, l'eliminazione dell'intero ambito ATR3
14	25.03.2015	2451	Rocco PEZZANA <i>fgl. 11 mapp. 2</i>	Passaggio da Ambito di trasformazione ATR6 a Zona residenziale a Media Densità	DdP (ATR6)	ACCOGLIBILE Conferma, assieme alla oss/prop.n° 51 (e 15), la previsione di un comparto residenziale in un vuoto urbano, a cucitura del tessuto consolidato. Si prevede l'individuazione di un servizio pubblico (verde attrezzato o sportivo, ecc.) da cedere gratuitamente al Comune, eventualmente prevedendone già l'attrezzatura, attraverso un P.d.C.convenzionato

15	26.03.2015	2503	Giovanna COLLI <i>fgl. 11 mapp. 4, 5</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione ATR6" a "Zona residenziale a Media Densità". L'osservazione 51 (temporalmente successiva) chiede la "bassa densità" per gli stessi mappali.	DdP (ATR6)	ACCOGLIBILE Conferma, assieme alla oss./prop. n°14 e 51, la previsione di un comparto residenziale in un vuoto urbano, a cucitura del tessuto consolidato. Si prevedono le stesse condizioni delle oss./prop. n°14 e 51
16	30.03.2015	2589	Battista GIORGIOLA <i>fgl. 5 part. 1206</i> <i>fgl. 5 part. 1207</i>	Passaggio da "Tessuto residenziale a bassa densità" (completamento) ad "area agricola" Vedi anche oss./prop.n° 18 con cui confina	PdR	ACCOGLIBILE
17	01.04.2015	2681	Daniela SALVATORE <i>fgl. 5 mapp. 4520</i>	Richiesta di modifica art. 24 N.A. del Piano delle Regole "Tessuto per attività produttive" perché sia consentita la realizzazione di una sala da ballo e un ristorante, nonché l'incremento della superficie utile mediante solaio interpiano.	PdR	ACCOGLIBILE
18	07.04.2015	2780	Maria OMODEO ZORINI <i>fgl. 5 mapp. 1201</i>	Passaggio da "Tessuto residenziale a Bassa Densità" ad "Area Agricola" art. 30 (inedificabile) Vedi anche oss./prop.n°16 con cui confina	PdR	ACCOGLIBILE
19	08.04.2015	2802	Clorinda CHIESA, M. Teresa LODIGIANI, Angela LODIGIANI <i>fgl. 11 mapp. 189</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Produttivo ATP2" ad "Area Agricola"	DdP (ATP2)	ACCOGLIBILE considerando anche la oss./prop.n°20, con riduzione St. scheda ATP2 (da 19.555 mq. a 13.108 mq. circa)
20	08.04.2015	2801	Ernesta LODIGIANI <i>fgl. 11 mapp. 674</i>	Passaggio da ATP2 ad Area Agricola	DdP (ATP2)	ACCOGLIBILE considerando anche la oss./prop.n° 19, con riduzione scheda ATP2 (da 19.555 a 13.108 circa)
21	09.04.2015	2826	Mauro Pietro VALSECCHI <i>fgl. 5 mapp. 1061, sub. 1, 2, 3</i>	Richiesta modifica art. 22 N.T. del Piano delle Regole, relativamente alla superficie permeabile minima	PdR	ACCOGLIBILE Modifica normativa all'Art. 22 N.A. per superficie permeabile e integrato con l'art. 7 – Parcheggi
22	09.04.2015	2827	Marco ZUCCOLO, Gianmario PISANI, Giovanni MASSARA e Mario MASSARA <i>fgl. 4 part. 362, 420, 371, 217, 218, 219, 220</i>	Richiesta di Ampliamento dell' "Ambito di Trasformazione ATR2" ai fini del collegamento con via Verdi e via Vignarello	DdP (ATR2)	ACCOGLIBILE anche per l'ampliamento di circa mq. 5.290 dell' ATR2

23	10.04.2015	2897	Carla RAVAZZOLI <i>fgl. 5 mapp. 2602, 627</i>	Richiesta modifica norma del Nucleo Antico: consentire autorimesse e 3 piani fuori terra mediante allineamento ai fabbricati limitrofi esistenti	PdR	ACCOGLIBILE con modifica all'Art. 20 N.A. (Centro storico) per box al piano terra e per sopraelevazione edificio.
24	15.10.2015	8281	Mariagrazia MAFFEI <i>fgl. 5 part. 1182</i>	Passaggio di area inserita nel PGT nell' "Ambito di Trasformazione commerciale ATC1" in "Area Agricola"	DdP (ATC1)	NON ACCOGLIBILE Comporterebbe, insieme all'oss./prop. n° 9, l'eliminazione dell'unico ambito commerciale del PGT. Si ritiene di incentivarne l'attuazione con P.d.C.convenzionato
25	19.01.2016	389	Delia ZERBI <i>fgl. 10 mapp. 54</i>	Passaggio di parte di "area agricola" a "Tessuto residenziale a Bassa Densità"	PdR	ACCOGLIBILE Accorpamento con le aree limitrofe per P.d.C.convenzionato
26	29.01.2016	670	ABONECO <i>fgl. 11 mapp.li 525,526,528,529,530,531, 682, 691</i> <i>fgl. 13 mapp.le 259</i>	Passaggio da "Area Agricola" ad "area a destinazione industriale", con intervento edilizio diretto Vedi anche oss./prop. n°40	PdR	NON ACCOGLIBILE In quanto in contrasto con le previsioni del vigente P.T.C.Provinciale (art.III-2 comma 1 lett. a)
27	15.02.2016	1017	Paolo Luigi FALZONI <i>Foglio 5 mapp.le 499 sub. 7, 8</i>	Aumento del numero dei piani da 1 a 2 per edificio residenziale del Centro storico con cambio d'uso da vano accessorio a residenza	PdR	ACCOGLIBILE Edificio in parte demolito Si modifica la specifica tipologia edilizia oggi attribuita all'edificio
28	10.03.2016	1688	CAMPANA Mario <i>Fg. 4 mapp. 152, 282</i>	Passaggio da "Area Agricola" ad "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR"	PdR	NON ACCOGLIBILE per coerenza con intervenuta soppressione del limitrofo ATR4 per mapp. 282 e per vicinanza dell'altro lotto residenziale richiesto(mapp. 152) con aree a destinazione produttiva ATP3.
29	18.05.2016	3750	IMMOBILIARE VIGNONE SRL <i>Fg. 11 mapp. 803-114</i>	Variazione destinazione urbanistica da Piano di Recupero e parzialmente ad area agricola a tessuto consolidato residenziale Vedi anche oss./prop. n°49	PdR	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si come zona a PdC convenzionato in luogo del Piano di Recupero. No alla variazione della "Area Agricola" verso destinazione residenziale.

30	17.06.2016	4612	D'ALESSANDRO Giuseppe <i>Foglio 11 mapp.li 156,157,158,159,165</i>	Passaggio da "Tessuto residenziale a Media Densità" a "Area Agricola"	DdP (ATR10)	ACCOGLIBILE (con la oss./prop. n°12) con soppressione dell'ATR10
31	17.06.2016	4611	D'ALESSANDRO Giuseppe <i>Foglio 11 mapp.le 135</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR8" ad "Area Agricola"	DdP (ATR8)	ACCOGLIBILE come verde privato, insieme alla oss./prop.n° 36, con soppressione totale dell' ATR8 sulle cui residue aree si interverrà con P.d.C.convenzionato
32	07.07.2016	5128	GRASSI Diego <i>Foglio 6 mapp.le 234</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR5" ad "Area Agricola"	DdP (ATR5)	ACCOGLIBILE l'area è oggettivamente interna alla zona urbana. Si ritiene di incentivarne la migliore gestione con la destinazione a "verde privato" e la soppressione totale dell'ATR5
33	07.07.2016	5103	GUIDA Giovanni <i>Fg. 4 mapp. 230, 231</i>	Passaggio "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3" ad "Area Agricola" (vedi anche oss./prop. n°6- 13-37-44)	DdP (ATR3)	ACCOGLIBILE Comporta, insieme alle oss./prop. n° 6-13-37- 44,55 l'eliminazione dell'intero ambito ATR3
34	26.07.2016	5657	OMODEO SALÈ Franco e OMODEO SALÈ Gianmario <i>Foglio 11 mapp.1225</i>	Passaggio da "Area per attività commerciali" (art. 25 N.A.) ad "Area Agricola"	PdR	ACCOGLIBILE
35	26.07.2016	5655	PISANI Michele <i>Foglio 11 mapp.174,175,176,604</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR9" a "verde privato" (art. 26 N.A.)	DdP (ATR9)	ACCOGLIBILE come verde privato. Si conserva la residua parte(mq.4.771) dell'Ambito ATR9 come Comparto con P.d.C.convenzionato.
36	26.07.2016	5656	OMODEO SALÈ Franco e OMODEO SALÈ Gianmario <i>Foglio 11 mapp. 136</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR8" ad "Area Agricola"	DdP (ATR8)	ACCOGLIBILE come verde privato, insieme alla oss./prop.n° 31, con soppressione totale dell' ATR8
37	26.07.2016	5658	MERLO Monica <i>Foglio 4 mapp. 232,233</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3" e da "Tessuto residenziale a Media Densità" a "Area a verde privato" Vedi anche oss./prop. n°6- 13-33-44 per ATR3	DdP (ATR3)	ACCOGLIBILE Comporta, insieme alle oss./prop. n°6-13-33-44-55 l'eliminazione dell'intero ambito ATR3

38	29.07.2016	5765	Pisani Renato <i>Foglio 5 mapp.860</i>	Passaggio, nel Centro Storico, da edifici residenziali a 2 PIANI a edifici residenziali a 3 PIANI	PdR	ACCOGLIBILE
39	06.12.2016	9303	Colli Giovanni <i>Foglio 4 mapp.le 342</i> <i>Foglio 4 mapp.le 343</i>	Passaggio, per mapp.342, da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR4" ad "Area Agricola" Passaggio, per mapp.343, da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR4" a "Tessuto residenziale a Media Densità" Vedi anche oss./prop. n°54 per ATR4.	DdP (ATR4)	ACCOGLIBILE mapp. 342 come "Area Agricola" mapp. 343 comporta , con l' oss./prop. n°54, la totale soppressione dell'ATR4 e la sostituzione con un più modesto Comparto(mq. 1.770) attuabile con P.d.C.convenzionato
40	19.01.2017	373	ABONECO <i>Foglio 11 mapp.li</i> <i>525,526,528,529,530,531, 682, 691</i> <i>Foglio 13 mapp.le 259</i>	Passaggio da "Area Agricola" ad "area a destinazione industriale", con intervento edilizio diretto Vedi anche oss./prop. n°26	PdR	NON ACCOGLIBILE In quanto in contrasto con le previsioni del vigente P.T.C.Provinciale (art.III-2 comma 1 lett. a)
41	03.02.2017	890	PASI Ennio CREPALDI Antonella <i>Fg. 5 mapp. 822 sub.3 graffato con mapp.2712 sub.1 e mapp. 2713 sub.1</i>	Soppressione fascia di rispetto stradale di m. 20	PdR	ACCOGLIBILE
42	27.03.2017	2311	ELISEI Bruno <i>Fg. 6 mapp. 504</i>	Passaggio da "Tessuto residenziale Media Densità" ad "Area Agricola"	PdR	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE come "verde privato" in quanto più appropriata alla zona
43	27.04.2017	3160	BRAGA Chiara Rosa Giuseppina <i>Fg. 5 mapp.822 sub.3 graffato con mapp.2712 sub.1 e mapp.2713 sub.1</i>	Passaggio, nel Centro Storico" da edifici residenziali a 2 PIANI a edifici residenziali a 3 PIANI	PdR	ACCOGLIBILE

44	01.06.2017	4329	ZUCCOLO Monica <i>Fg.4 mapp.714 tessuto produttivo consolidato</i> <i>Fg.4 mapp. 169 e 170 ATR3</i> <i>Fg.4 mapp.176 Servizi in previsione a verde privato di uso pubblico</i> <i>Fg.4 mapp. 175 Servizi in previsione a verde privato di uso pubblico (in parte)</i> <i>Fg.4 mapp. 166 Servizi in previsione a verde privato di uso pubblico (in parte)</i>	Passaggio, per tutte le attuali diverse destinazioni, dagli attuali artt. 24,28 e 33 delle N.A. ad "Area Agricola" di cui all'art.30 Vedi anche oss./prop. n°6-13-33-37-55 per ATR3	PdR+ PdS+ DdP (ATR3)	ACCOGLIBILE Comporta, insieme alle oss./prop. n° 6-13-33-37-55, l'eliminazione dell'intero ambito ATR3
45	15.06.2017	4639	NAGARI Piercarlo CORTELAZZO Gabriela <i>Fg. 5 mappale 1653</i>	Passaggio da "Tessuto residenziale Media Densità" ad "Area Agricola"	PdR	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE come "verde privato" in quanto destinazione più appropriata alla zona interna all'abitato
46	15.06.2017	4640	IMMOBILIARE CO.SPI.GI <i>Fg.6 mapp.97,114,276</i>	Passaggio da "Servizi esistenti" ad "Area Agricola"	PdS	ACCOGLIBILE. Il mappale 114 è già agricolo)
47	21.06.2017	4789	DUGLIO Brunella <i>Fg.11 mapp.58</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Produttivo ATP1" ad "Area Agricola"	DdP (ATP1)	NON ACCOGLIBILE Trattasi di area strategica per ospitare potenziali nuovi insediamenti produttivi
48	26.06.2017	4891	PESCE Francesca Maria <i>Fg.6 mapp. 48, 323</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR1" a "verde privato" Vedi anche oss./prop. n°50	DdP (ATR1)	ACCOGLIBILE La residua parte dell'ATR1 (mq. 13.925) con P.d.C.convenzionato
49	28.06.2017	5023	IMMOBILIARE VIGNONE SRL IN LIQUIDAZIONE <i>Fg.11 mapp.803-114</i>	Variazione destinazione urbanistica da Piano di Recupero e parzialmente ad area agricola a tessuto consolidato residenziale Vedi anche oss./prop. n°29	PdR	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si come zona a PdC convenzionato in luogo del Piano di Recupero. No alla variazione della "Area Agricola" verso destinazione residenziale.

50	30.06.2017	5026	GUIDA Giovanna <i>Fg. 6 mapp.42</i> <i>Fg. 6 mapp.260</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR1" a "verde privato" Vedi anche oss./prop. n°48	DdP (ATR1)	ACCOGLIBILE a "verde privato". Le residue aree dell'ATR1 (mq. 13.925) con P.d.C.convenzionato
51	30.06.2017	5062	COLLI Giovanna NAGARI Francesco NAGARI Angelo <i>Fg. 11 mapp.4</i> <i>Fg. 11 mapp.5</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR6" a "Tessuto residenziale a Bassa Densità" Vedi anche oss./prop. n°14 e 15	DdP (ATR6)	ACCOGLIBILE Si conferma, assieme alla 14 e 15, l'edificabilità di un comparto residenziale (vuoto urbano) a cucitura del tessuto consolidato. Si prevede l'individuazione di un servizio pubblico (verde attrezzato o sportivo, ecc.) da cedere gratuitamente al Comune ed eventualmente prevederne già l'attrezzatura, attraverso un P.d.C.convenzionato
52	30.06.2017	5063	LINO Clara <i>Fg.5 mapp.1166,1168,1169, 1175,1176,1177,1178,3365</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR7" a Tessuto residenziale a Bassa Densità"	DdP (ATR7)	ACCOGLIBILE con soppressione ATR7 e previsione P.d.C.convenzionato
53	06.07.2017	5227	ZAGO Luigi <i>Fg.4 mapp.239</i>	Passaggio da "Tessuto Produttivo" a "Verde Privato"	PdR	ACCOGLIBILE Trattasi di errore cartografico. Per la villa (mapp. 467) si impone, per stato di fatto oggettivo, l'attribuzione al "Tessuto residenziale a Bassa Densità"
54	09.10.2017	7655	BORGINI Luigi <i>Fg.4 mapp.151</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR4" ad "Area Agricola" Vedi anche oss./prop. n°39	DdP (ATR4)	ACCOGLIBILE Comporta, con l' oss./prop. n°39, la totale soppressione dell'ATR4.
55	26.01.2018	?	MANARA Gianmario VANZAN Giovanna <i>Fg.4 mapp.236-284</i>	Passaggio da "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3" e da "Tessuto Residenziale Bassa Densità" ad "Area Agricola"	DdP (ATR3) PdR	ACCOGLIBILE Comporta, con l' oss./prop. n° 6,13,33,37,44, la totale soppressione dell'ATR3

1. OBIETTIVI ED ORIENTAMENTI PER LA VARIANTE AL P.G.T.

In questi ultimi anni, dalla data di adozione del vigente P.G.T.(27.09.2012), sono intervenuti alcuni fattori che hanno concorso a determinare la volontà politica del Comune di procedere, ora, ad una variante del principale strumento di pianificazione locale: alcuni fattori sono di natura legislativa a livello regionale, anche particolarmente rilevanti; altri di natura locale legati ai processi demografici e occupazionali più recenti e ad un primo bilancio dell'attuazione sul territorio delle previsioni urbanistiche a quel tempo varate che, alla luce del permanere della crisi economica e di stasi del mercato edilizio, ha prodotto anche la presentazione di specifiche richieste da parte dei cittadini e/o proprietari del patrimonio immobiliare(aree e/o edifici) interessati da tali previsioni.

A. Il nuovo quadro legislativo regionale in campo urbanistico

La legge regionale 31/2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”* e sue successive modifiche ed integrazioni (da ultime, quelle introdotte dalla legge regionale 15/2017) ha costituito una svolta significativa nella volontà del legislatore di perseguire, con criteri nuovi e più cogenti, la salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio ed in particolare del territorio agricolo, troppo spesso sacrificato alle logiche della rendita immobiliare, spesso perseguita dai P.G.T. di prima generazione attraverso la prospettazione sovrastimata dei fabbisogni abitativi o la prospettazione poco fondata di esigenze insediative nei settori manifatturieri e commerciali.

Il processo di adeguamento a questi nuovi criteri degli strumenti urbanistici sovraordinati (P.T.R. e P.T.C.P.) non si è ancora concluso ed ha ancora tempi lunghi per definirsi ai diversi livelli territoriali per arrivare a quello comunale che ci compete, ma non per questo è preclusa nell'attuale fase transitoria la possibilità per i Comuni di procedere comunque a varianti dei propri P.G.T., purchè quantomeno in linea con le più aggiornate disposizioni legislative regionali in materia e, volendo, anche alle previsioni del nuovo P.T.R. già adottato e di prossima applicazione.

Altre innovazioni, di peso più gestionale delle risorse naturali territoriali, sono state introdotte dal recente varo del *Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7*, recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Tale regolamento affronta una serie di prescrizioni per i Comuni nel campo della gestione delle acque meteoriche sul proprio territorio, in modo differenziato tra tessuto urbanistico consolidato e quindi sul patrimonio edilizio esistente ed il tessuto di nuova formazione con nuove costruzioni, tutte prescrizioni che dovranno andare ad integrare il Regolamento Edilizio comunale.

Però riserva anche l'obbligo per il P.G.T. (art.14 comma 5) di recepire al suo interno, specificatamente nella componente geologica, idrogeologica e sismica, gli esiti dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" e soprattutto la delimitazione nella cartografia delle aree soggetto ad allagamento eventualmente presenti nel territorio comunale, mentre nel Piano dei Servizi dovranno essere riportate le misure strutturali conseguenti a tale gestione del rischio idraulico che saranno indicate dallo Studio medesimo.

Questa variante non potrà, probabilmente, già recepire questi obblighi regolamentari emanati dalla Regione Lombardia, ma costituiscono pur sempre un riferimento di prospettiva del breve-medio periodo per una visione globale delle azioni che, in campo ambientale, il presente documento di revisione del **Documento di Scoping** e del **Rapporto Ambientale**, può già ora considerare come fattori di maggior salvaguardia e garanzia per la sostenibilità degli interventi che la variante urbanistica contempla.

B. Il quadro dei processi locali influenti in campo urbanistico

Nell'analisi del Rapporto Ambientale predisposto nel vigente P.G.T. attraverso la V.A.S. si erano affrontati i diversi campi e sistemi che partecipano a comporre il mosaico delle prospettive di sviluppo del Comune: quello della popolazione, quello socio-economico, quello dei servizi e delle infrastrutture nonché della mobilità e dei trasporti, per poi rapportare le scelte in ogni settore alle esigenze di salvaguardia del contesto eco sistemico alla ricerca delle necessarie compatibilità.

I dati erano riferiti al decennio 2001/2010, per cui ora si sono analizzati gli ultimi valori oggi disponibili al 31.12.2017 per comprendere se qualcosa è mutato significativamente nel trend in precedenza registrato.

In tema di demografia, la popolazione locale , che era risultata in costante incremento fin dagli anno '90, ha cominciato a segnare un'inversione di tendenza negli ultimi anni successivi al 2010, registrando un saldo complessivo negativo essendo passati da 5.653 abitanti insediati al 31.12.2010 a 5.548 abitanti insediati al 31.12.2017, quindi con un decremento di 105 unità in 7 anni (-1,89 %), nonostante che nel 2011 si fosse raggiunto il picco più elevato ed assoluto storicamente di 5.690 residenti) con un andamento sempre contrassegnato dall'alternarsi, nel periodo considerato, di incrementi e decrementi(Tab.1).

E' stata comunque disattesa la previsione, di per sé già cautelativa all'epoca, dell' incremento di popolazione (ipotesi 2 – SIS.EL - Regione Lombardia) posta alla base delle quantificazioni attuali del P.G.T. per valutare il fabbisogno abitativo, che indicava alla fine del 2015 una popolazione potenziale di 5.849 abitanti a fronte di quelli poi effettivamente registrati di 5.568 abitanti, con un divario di 281 unità in meno.

Si segnalava, già allora, come il trend di incremento della popolazione non dipendesse dal saldo naturale, che anzi era in costante diminuzione, bensì da un forte aumento del saldo migratorio, da tempo attestato su valori di popolazione in ingresso nel paese nettamente superiori a quelli dei trasferimenti verso altre realtà.

Tab. 1- Popolazione residente

SALDO NATURALE E MIGRATORIO

Periodo 31.12.2010 / 31.12.2017

Anno 2010:	nati 34	morti 74	immigrati 226	emigrati 171	totale popolaz.	5.653
Anno 2011:	nati 55	morti 80	immigrati 205	emigrati 143	totale popolaz.	5.690
Anno 2012:	nati 42	morti 66	immigrati 217	emigrati 209	totale popolaz.	5.630
Anno 2013:	nati 34	morti 76	immigrati 228	emigrati 158	totale popolaz.	5.658
Anno 2014:	nati 38	morti 68	immigrati 177	emigrati 165	totale popolaz.	5.640
Anno 2015:	nati 30	morti 103	immigrati 198	emigrati 197	totale popolaz.	5.568
Anno 2016:	nati 38	morti 76	immigrati 186	emigrati 167	totale popolaz.	5.549
Anno 2017:	nati 39	morti 77	immigrati 206	emigrati 169	totale popolaz.	5.548

Totali nati 310 morti 620 immigrati 1643 emigrati 1379

Saldo - 310 naturale + 264 migratorio

Analizzando in dettaglio le due componenti che hanno determinato questo decremento della popolazione e questo andamento ondivago della dinamica demografica, si conferma così che il fattore che più ha inciso nel determinare il saldo negativo nella popolazione insediata è stato ancora una volta il saldo migratorio rispetto a quello naturale: quest'ultimo risulta infatti sempre caratterizzato da una natalità decisamente ridotta e comunque inferiore ai decessi (la metà), a conferma di un invecchiamento della popolazione; l'altro, quello migratorio, registra a partire dal 2013 un' inversione di tendenza dei flussi migratori verso il Comune che, pur confermando un saldo ancora positivo, indicano però una loro decisa riduzione in valore assoluto, assestandosi mediamente sulle 205 unità/anno.

Questo dato costituisce l'unico fattore nuovo del quadro demografico locale in cui ci si trova oggi ad operare che indiscutibilmente indica una prospettiva di riduzione del fabbisogno abitativo per il comune di Cilavegna nel breve/medio periodo, contribuendo alla conferma delle ragioni che hanno ispirato, in riferimento ad una più vasta scala territoriale contrassegnata da analogo processo, l'aggiornamento del quadro legislativo

varato dalla Regione in campo urbanistico di cui si è detto, oggi mirato al massimo risparmio del consumo di suolo ai fini insediativi.

In tema di mercato e di iniziative immobiliari, peraltro, le attività edilizie nel territorio si sono manifestate particolarmente contenute, come denota il basso numero di pratiche presentate al Comune dopo l'adozione del P.G.T, nel 2012, ad oggi (n°429 nel quinquennio, di cui per nuove costruzioni solo n° 12), evidenziando la consolidata tendenza di procedere piuttosto ad opere di recupero materico e di riqualificazione funzionale del patrimonio edilizio esistente, in primis quello a destinazione abitativa.

Peraltro nessuna iniziativa tra quelle programmate dal P.G.T. negli ambiti di trasformazione risulta essere stata avviata, eccezion fatta per l'ATR2 in prossimità del cimitero.

Alcuni di questi ambiti sono stati programmati dal P.G.T. sulle aree industriali dismesse, in particolare i vasti insediamenti "Area ex RONDO" (scheda n°14- AR1) ed "Area CAGI" (Scheda n° 15 – AR2) per le quali, oltre alla congiuntura economica e la forte contrazione del mercato edilizio, gioca contro l'esigenza ineludibile della loro preventiva bonifica, vuoti del suolo vuoti, in molti casi, delle coperture in amianto dei fabbricati, con conseguenti pesanti costi aggiuntivi.

Quello delle preventive bonifiche degli insediamenti produttivi dismessi, in effetti, costituisce uno degli ostacoli ed aggravii maggiori, anche in termini di costi di intervento, per qualsiasi iniziativa si intenda oggi avviare per la loro riqualificazione ed è perciò oggi un tema al centro del dibattito politico e nelle istituzioni sia locali che regionali per trovare forme ed incentivi pubblici che evitino per questi ambiti, negli anni a venire, uno stato di permanente abbandono e di progressivo degrado a fronte, per essi, di un vuoto di prospettiva e di interesse imprenditoriale per la loro rigenerazione funzionale.

Qualche primo risultato positivo in questa direzione sembra essere stato conseguito di recente proprio nel Comune di Cilavegna per l'intervenuta assegnazione di circa 1.500 milioni di euro da parte della Regione Lombardia per la (parziale) pulizia dell'insediamento ex RONDO, ed è senz'altro auspicabile che si possa proseguire su questo terreno in modo ancor più deciso ed incisivo, pur nella consapevolezza che il problema è molto diffuso nell'intero territorio regionale.

C. Verifica degli obiettivi della pianificazione comunale

L'Amministrazione comunale,

- alla luce del nuovo quadro legislativo in materia urbanistica, di cui si è trattato alla lettera **a**.
- esaminate le risultanze del quadro conoscitivo sopra aggiornato alle nuove tendenze dei processi territoriali, di cui si è trattato alla lettera **b**.
- alla luce anche delle istanze pervenute dai cittadini nei diversi settori, elencate nelle premesse

deve ora valutare se confermare le proprie linee guida ed i principali obiettivi di piano, in quanto ritenuti ancora perseguibili e realizzabili, oppure se procedere ad una loro parziale rinuncia e riduzione: nel caso, espletata la prevista conferenza di valutazione con le relative osservazioni, i pareri e proposte dei soggetti ed enti interessati, andare ad aggiornare e riconfigurare i contenuti del Documento di Scoping ed il Rapporto Ambientale a suo tempo formulati in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.

Si ritiene qui opportuno richiamare, dal Documento di Scoping, quali sono gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si era prefissa per il territorio di Cilavegna.

“ *Omissis*

OBIETTIVI DI PIANO

L'Amministrazione Comunale, una volta valutate le criticità esistenti sul territorio comunale ed analizzate le linee guida e gli indirizzi che la stessa vorrebbe perseguire al fine di delineare uno strumento urbanistico che abbia come concetto fondamentale la sostenibilità, ha individuato alcuni obiettivi su cui il piano dovrà incentrarsi.

L'intendimento generale di massima dell'Amministrazione Comunale è quello di non discostarsi molto da quanto precedentemente indicato ed attuato, in considerazione dei già buoni risultati ottenuti con la stesura del vigente strumento urbanistico.

Di seguito vengo riportati i principali obiettivi elencati all'interno del Documento Programmatico.

Settore produttivo:

- a. Nuove aree produttive (artigianale e industriale) di iniziativa privata (P.L.) sia mediante individuazione di aree ex-novo, sia tramite ampliamenti di aree preesistenti. Devono essere*

tenute in debito conto, le infrastrutture e le reti tecnologiche presenti in loco e nelle vicinanze.

L'individuazione di nuove aree può avvenire anche mediante la frammentazione dei comparti previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Inserimento, nelle norme attuative, della possibilità di stralciare sulla realizzazione delle infrastrutture necessarie dell'intero comparto.

- b. Individuazione di aree di iniziativa pubblica (P.I.P.), di piccole dimensioni (5.000-10.000 mq), in prossimità di aree già urbanizzate con la doppia indicazione di piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.*
- c. Salvaguardia delle attività commerciali esistenti di vicinato e delle medie strutture di vendita, con dimensioni inferiori a mq 1.500.*
- d. Recupero di aree produttive dismesse, anche finalizzate all'insediamento residenziale e commerciale, condizionato alla presenza di attività già insediate sul territorio comunale, con previsione urbanistiche a vantaggio della collettività (es: parcheggi pubblici, viabilità, parchi, ecc.).*

Settore residenziale:

- a. Semplificazione e agevolazione normativa mirata al recupero del patrimonio esistente e conferma del piano planivolumetrico del vecchio nucleo.*
- b. Individuazione puntuale e precisa dei vincoli ostativi e limitativi all'edificazione.*
- c. Conferma delle realtà residenziali, all'interno del territorio agricolo, con possibilità di ampliamento.*
- d. Individuazione precisa degli immobili, isolato o comparti, cascate dismesse dall'attività agricola, soggetti a piani preventivi di recupero*
- e. Individuazione delle modalità attuative per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica, tra cui l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, nelle zone escluse dalla normativa di cui al D.Lgs 115/2008 art. 11, terzo comma, e s.m. e i.*
- f. Mantenimento dei Piani di Lottizzazione residenziali previsti nel P.R.G. vigente e non ancora in corso di attuazione, previa verifica sulle concrete possibilità di attuazione degli stessi (risparmio del suolo).*
- g. Eventuale inserimento di ulteriori Piani di lottizzazione residenziali, finalizzati al completamento del tessuto edilizio esistente, nel caso che si riscontri la reale, concreta ed imminente possibilità di attuazione.*

Lo sviluppo residenziale dovrà essere programmato mediante:

- l'utilizzo di aree interne al centro abitato, con attenzione alla viabilità e parcheggi*
- l'individuazione di aree esterne ma contigue al centro abitato, al fine di sfruttare a pieno le infrastrutture esistenti*
- l'eventuale individuazione di nuove aree edificabili nella frazione, in adiacenza all'abitato.*

Settore delle infrastrutture pubbliche – viabilità

- a. Previsioni, realistiche, sui parcheggi e sui percorsi viabilistici.*
- b. Individuazione di soluzioni progettuali per il traffico urbano in funzione delle previsioni di espansione residenziale, di servizio e pubbliche.*
- c. Individuazione di aree a parcheggio a ridosso o all'interno del centro storico nei piani attuativi, con eventuale possibilità di incentivi urbanistici per la loro realizzazione.*
- d. Verifica delle previsioni delle aree a standard per la realizzazione delle infrastrutture scolastiche, sportive, ricreative ecc.*
- e. Interventi sulla sicurezza viabilistica con l'introduzione di rotatorie all'ingresso del centro abitato e in punti di particolare contrasto come gli incroci tra la nuova viabilità e le direttrici che collegano l'esterno al centro abitato*

Settore agricolo e territoriale in genere

- a. Mantenimento della salvaguardia del territorio ad uso agricolo con divieto dell'inserimento di qualsiasi attività che contrasti con la tutela del territorio e dell'ambiente.*
- b. Limitazione delle aree soggette ad escavazione con fini commerciali.*
- c. Salvaguardia e tutela del reticolo idrico minore e viario.*

“ Omissis

E' di tutta evidenza che alcuni di questi obiettivi, dopo quasi un quinquennio di vigenza dello strumento di pianificazione comunale ed alla luce delle innovazioni legislative e dei processi territoriali appena verificati ed illustrati nel loro trend negativo, non possano oggi più trovare conferma nelle prospettive di sviluppo territoriale del breve/medio periodo e la conseguente necessità di un ridimensionamento previsionale, peraltro, andrebbe a coniugarsi ottimamente anche con le richieste e le attese di alcune delle osservazioni pervenute al Comune, seppure spesso dettate da altre logiche e preoccupazioni, non ultime anche quelle di ordine fiscale, per il patrimonio immobiliare.

D. Nuovi contenuti della proposta di variante al P.G.T.

1. Documento di Piano

Gli obiettivi di sviluppo insediativo della vigente pianificazione, che avevano trovato una risposta/proposta espansiva, localizzata in gran misura nel territorio agricolo a ridosso del centro abitato dall'attuale Documento di Piano, sono sicuramente quelli che maggiormente devono fare i conti con le disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e, oggettivamente, finchè la Regione e la Provincia non procederanno al più dettagliate scelte e disposizioni attuative della L.R. 31/2014, ancor più ci si deve confrontare oggi con le richieste di alcuni cittadini o soggetti interessati dalle trasformazioni programmate e regolamentate nelle azioni di Piano (vedasi Tav.. DdP_03.06_AP).

A. Nello specifico si richiamano qui di seguito le schede degli Ambiti di trasformazione che risultano interessate dalle richieste/osservazioni dei cittadini illustrate in "*Premesse*":

Scheda	ATR 1	in riferimento alle rich./osserv. n° 48, 50
Scheda	ATR 2	in riferimento alla rich./osserv. n° 22
Scheda	ATR 3	in riferimento alle rich./osserv. n° 6, 13, 33, 37, 44, 55
Scheda	ATR 4	in riferimento alle rich./osserv. n° 39, 54
Scheda	ATR 5	in riferimento alla rich./osserv. n° 32
Scheda	ATR 6	in riferimento alle rich./osserv. n° 14, 15, 51
Scheda	ATR 7	in riferimento alla rich./osserv. n° 52
Scheda	ATR 8	in riferimento alle rich./osserv. n° 31, 36
Scheda	ATR 9	in riferimento alla rich./osserv. n° 35
Scheda	ATR 10	in riferimento alle rich./osserv. n° 12, 30
Scheda	ATC 1	in riferimento alle rich./osserv. n° 9, 24
Scheda	ATP 1	in riferimento alla rich./osserv. n° 47
Scheda	ATP 2	in riferimento alle rich./osserv. n° 19, 20
Scheda	AR 2	in riferimento alla rich./osserv. n° 7

Gli Ambiti programmati dal vigente P.G.T. per le diverse destinazioni, come si nota, sono pressochè tutti interessati da una o più istanze delle proprietà coinvolte.

Indubbiamente le trasformazioni classificate ATR, quindi con finalità residenziali su aree per lo più agricole inedificate e da urbanizzare, si confermano oggi quelle più critiche per qualsiasi iniziativa nel mercato immobiliare locale. Ciò avviene nonostante che le localizzazioni dei nuovi insediamenti abitativi siano state scelte con particolare oculatezza ed attenzione a ridosso delle zone già urbanizzate, per lo più con compiti di cucitura dei margini urbani verso la campagna oggi molto frammentati e/o di potenziamento dei servizi del tessuto consolidato.

Ma nemmeno per l'unica "Area di Trasformazione Urbana"(ATU), collocata proprio all'interno del centro abitato e con destinazione mista, quindi solitamente più interessante ed appetibile dal punto di vista imprenditoriale, si è registrato miglior destino: per essa in questo momento non risultano avanzate istanze dalla proprietà né per chiedere l'abbandono della prospettiva di trasformazione ipotizzata dal PGT, né per rimarcare, anche solo attraverso un contatto formale ed uno studio progettuale preliminare, una qualche volontà attuativa. Su questo ambito regna perciò lo "*statu quo ante*": permane una vasta area incolta in mezzo all'abitato, in attesa di essere valorizzata nella sua oggettiva vocazione di ospitare significative funzioni urbane sia private che pubbliche.

Dopo un quinquennio, anche per le aree produttive di trasformazione (ATP) al punto che alcune proprietà hanno chiesto la conferma dell'uso in atto e quindi la loro riduzione anche nella pianificazione comunale a semplici aree agricole (rich/oss. n° 19, 20, 47), così come è avvenuto anche per l'unica scheda, la ATC1- Viale Artigianato, prevista nel Documento di Piano per destinazioni commerciali di medie dimensioni, che infatti interessa quasi 16mila metri quadri di terreni agricoli nella zona est del territorio, appena all'esterno dell'abitato.

A maggior ragione, come già si è detto e per i motivi aggiuntivi inerenti le bonifiche, identico destino si riscontra per quegli immobili interessati dagli Ambiti di Recupero (AR) degli ex insediamenti manifatturieri Rondo e Cagi.

Evidentemente, quello che si è dimostrato essere il più pesante momento congiunturale nell'intera epoca di sviluppo industriale nei Paesi della comunità europea, nella nostra Nazione e nella nostra pur dinamica Regione Lombardia

continua a comprimere l'economia e gli investimenti, obbligando ancora sia le istituzioni politico-amministrative che gli operatori dei diversi settori di attività, in primis quello delle costruzioni, ad uno stato di sostanziale fermo operativo: non è più tempo di scommesse né sulla spinta e capacità dell' imprenditoria locale (offerta), né sull'interesse ed appetibilità per il prodotto casa come "bene rifugio"(domanda), nemmeno sugli effetti delle azioni di stimolo del mercato immobiliare con le particolarmente vantaggiose condizioni del credito in edilizia (politiche di incentivazione).

Però, forse, ".....non tutto il male vien per nuocere".

Riportando qui il pensiero di un grande scienziato e pensatore, si vuol condividere che:

"..é nella crisi che sorge l'inventiva, le scoperte e le grandi strategie.....Senza crisi non ci sono sfide, senza sfide la vita è una routine.....l'unica crisi pericolosa è la tragedia di non voler lottare per superarla.."(Albert Einstein)

Anche la revisione e l'aggiornamento del Documento di Piano, l'atto con più alto contenuto progettuale che un'amministrazione comunale può esprimere nella pianificazione del territorio, non devono essere letti come una "resa" incondizionata allo stato di recessione in cui ci troviamo: si vuole piuttosto reagire ad esso sia sfrondando questo strumento amministrativo strategico da quelle proposte risultate, alla luce dei processi riscontrati dopo un ragionevole lasso di tempo, forse troppo ottimistiche e velleitarie ma, dall'altra, riproponendo al mondo economico/imprenditoriale la sfida e la fiducia su quelle iniziative che, anche per il contesto particolarmente favorevole in cui si collocano, potrebbero ancor oggi costituire una fondata opportunità di rilancio degli investimenti in questo territorio: in sostanza, nell'auspicio di una risposta favorevole del mercato locale, non priviamoci di tutte le opportunità di rilancio dell'economia che l' attuale Documento di Piano ancora offre in prospettiva per le specifiche localizzazioni delle sue trasformazioni territoriali.

B. Analizzandole singolarmente, si esprimono di seguito le scelte di aggiornamento della pianificazione urbanistica comunale, come sintetizzate nella successiva Tabella (Tab. 2) dalla quale emerge che, accogliendo gran parte delle

Tab. 2 – RIDEFINIZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	St. confermate o aggiunte	St. soppresse e restituite alla funzione agricola	St. trasformate in Sf. con P.d.C. convenzionato o in altre classificazioni - Note varie -	Numero rich./osserv. di riferimento
A. RESIDENZIALI				
SCHEDA ATR 1*			In parte P.d.C. convenzionato 13.925 mq.* circa In parte completam.media densità 1.500 mq.* circa In parte verde privato 3.445 mq.*circa mapp. 38, 39, 40, 41, 43, 270	48-50
SCHEDA ATR 2*	28.560 + 5.290*		Ampliamento al mappale 207	22
SCHEDA ATR 3*		14.731*	totalmente soppresso	6-13-33-37-44-55
SCHEDA ATR 4*		6.737*	In parte P.d.C. convenzionato: 1.770 mq.* circa mapp.343	39-54
SCHEDA ATR 5*			totalmente soppresso ora verde privato mq.12.133*	32
SCHEDA ATR 6*			P.d.C.convenzionato mq.14.464*	14-15-51
SCHEDA ATR 7*			P.d.C.convenzionato mq. 16.438*	52
SCHEDA ATR 8*			In parte P.d.C. convenzionato: 6.965* mq.* circa, In parte verde privato 2.023 mq.*circa mapp. 135, 136 (parte)	31-36
SCHEDA ATR 9*			In parte P.d.C convenzionato: 4.771 mq.* circa., In parte verde privato 5.107 mq.* circa mapp.1825,177,181,605,187 (parte),882(parte),188,606(parte)	35
SCHEDA ATR 10*		6.486*	totalmente soppresso	12-30
TOT.	28.560 + 5.290*	27.954*	77.596-82.541	
B. URBANI				
SCHEDA ATU 1			P.d.C.convenzionato 5.187 mq.*	-
TOT.	----	----	5.187	
Parziali (A+B)	28.560 + 5.290*	27.954*	87.728	-

Seguito Tab. 2				
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	St. confermate o aggiunte	St. soppresse e restituite alla funzione agricola	St. trasformate in Sf. con P.d.C. convenzionato o in altre classificazioni - Note varie -	Numero osservazione di riferimento
Riporto Parziali (A+B)	28.560 + 5.290*	27.954*	87.728	-
C. DI RECUPERO				
SCHEDA AR 1	35.096		totalmente confermato	-
SCHEDA AR 2	16.134		In parte al Tessuto alta densità 1.414 mq.*circa (correzione errore cartografico)	7
TOT.	51.230	----	1.414	
D. COMMERCIALI				
SCHEDA ATC 1*			P.d.C.convenzionato 15.908*	9-24
TOT.			15.908	
E. PRODUTTIVI				
SCHEDA ATP 1*	10.333		totalmente confermato	47
SCHEDA ATP 2*	13.108	6.447*	parziale riduzione St dell'Ambito	19-20
SCHEDA ATP 3*	28.331		totalmente confermato	-
TOT.	51.772	6.447*	-----	
TOTALI TAB. 2	136.852 (131.562 + 5.290)	34.401*	15.908* 63.520* 22.708* 1.500* 1.414* 105.050	

* Ambiti di Trasformazione in aree attualmente ad uso agricolo

* Incrementi Ambiti di Trasformazione in aree attualmente ad uso agricolo

* Aree restituite all' uso agricolo

* Aree riproposte per P.d.C.convenzionati residenziali

* Aree riproposte per verde privato

* Aree riproposte per completamento residenziale

* Aree riproposte per tessuto consolidato

* Aree riproposte per P.d.C. convenzionati commerciali

istanze pervenute al Comune, si perviene senz'altro a determinare una riduzione significativa delle superfici territoriali che oggi lo strumento urbanistico generale prevede di trasformare con piano attuativo negli ambiti di trasformazione: partendo dagli originari mq. 266.068, si attesterà nel Documento di Piano su **mq. 136.852**, con un calo del 48,57% delle superfici territoriali originarie: mq. 131.562 sono le Superfici territoriali (St) riconfermate negli Ambiti ATR2 (cui si aggiungono mq.5.290 di nuove aree), ATP1, ATP2 (con una parziale riduzione di mq.6.447), ATP3.

Il risultato finale della variante sarà che gli altri **mq. 139.451 di superfici saranno complessivamente sottratti agli Ambiti di Trasformazione** nelle diverse destinazioni per essere riproposti, ad esempio, per circa mq. 79.428 come insediamenti a diversa destinazione assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato e altre cospicue superfici a verde privato ed ad aree di completamento. Come si vede, le superfici sottratte agli Ambiti di Trasformazione(AT) subiscono un diversificato trattamento nella loro configurazione urbanistica e/o procedurale, nell'ottica dell'Amministrazione di promuovere un rilancio dell'iniziativa immobiliare a Cilavegna.

1. A fronte di ciò, un primo dato importante che caratterizza questa variante è che **circa mq. 34.401 verranno restituiti dalla pianificazione comunale alla funzione agricola**: infatti tale cospicua riduzione di superfici edificabili è riconducibile soprattutto a quelle attuali previsioni di trasformazione localizzate dal vigente Documento di Piano su aree del territorio comunale che tutt'ora risultano coltivate dalle aziende agricole ivi presenti. Quindi, il loro passaggio ad un regime urbanistico di sostanziale inedificabilità è senza dubbio un'operazione che va a favore di un più contenuto consumo di suolo ed, al contempo, consente una salvaguardia delle locali attività produttive agricole, come la Regione chiede ora ai Comuni di fare.

Sono le trasformazioni oggi previste in campo residenziale (ATR- ATU-AR), le più estese tra quelle programmate dal P.G.T., quelle che maggiormente contribuiscono a questo travaso d'uso urbanistico verso la destinazione agricola, con un apporto di circa mq. 27.954 (l' 81,26% del totale trasferito).

2. Ma si noti ancora che molte aree, che oggi appartengono **al campo residenziale** (e per le quali non sono pervenute dalle proprietà obiezioni all'attuale

classificazione), nella presente variante vengono sottratte agli Ambiti di Trasformazione per essere riproposte come

- a) per circa **63.520 mq Comparti edilizi da sottoporre a Permesso di costruire convenzionato**, quindi confermate nella loro possibilità edificatoria e conservano la loro attuale destinazione urbanistica per usi abitativi.

In merito a tale scelta si rinvia alle note espresse sull'argomento alla successiva lettera **F** ed al capitolo dedicato al Piano delle Regole ed alle sue specifiche varianti, anche normative.

A completare e chiarire il quadro delle scelte di variante per gli Ambiti di Trasformazione e la creazione di Comparti con Permesso di Costruire convenzionato da ospitare nel Piano delle Regole vanno citati:

- in accoglimento di specifiche richieste, la previsione del piccolo Comparto n° 1 sulle poche aree residuali dell'ATR4;
- sempre in accoglimento di specifiche richieste, la previsione di due piccoli Comparti posti lungo la via Vernazzola, i n° 5 e 6, ottenuti per smembramento dell'originario Ambito ATR8.

- b) Una minima quota di aree per **1.500 mq.**, già a destinazione residenziale nell'ATR1, sarà invece reimpiegata per la creazione di un **piccolo lotto di completamento**, a conferma sostanziale delle scelte di pianificazione oggi vigenti.

- c) Altri **1.414 mq.**, già attribuiti per un evidente errore di perimetrazione ad un ambito di recupero (AR2 – ex Manifatture Cagi) vengono estrapolati da esso perché siano confermati, correttamente, nella loro oggettiva appartenenza al tessuto consolidato urbano residenziale.

3. Da ultimo, altri **22.708 mq.** degli originari Ambiti residenziali si vuole ora destinarli alla formazione di spazi a “**verde privato**”, favorendo in tal modo anche la creazione, all'interno di questi contesti urbani, di ambienti naturali che intersecheranno e arricchiranno di qualità ambientale gli agglomerati edilizi consolidati. In qualche misura questi spazi a “verde privato” sopperiscono alle quote di verde collettivo che il piano attuativo, oggi previsto per gli ambiti soppressi, avrebbe potuto contemplare:

ciò senza implicare né il loro passaggio al patrimonio pubblico, né i conseguenti obblighi ed oneri finanziari, soprattutto manutentivi, in capo al Comune.

4. Nel campo delle **destinazioni manifatturiere e commerciali** programmate dal Documento di Piano del P.G.T., il taglio delle previste aree di trasformazione (**ATP-ATC**) interessa contenute superfici territoriali (St) pari a mq. 6.447, (l'11 % di mq. 58.219 originariamente contemplati), in parte accogliendo le richieste delle proprietà e in parte quanto invece determinato dall'Amministrazione comunale con questa variante urbanistica: quindi una quota di poco rilievo in termini quantitativi, che si affronta senza la preoccupazione di sguarnire di opportunità questo importante settore (soprattutto a livello occupazionale) in quanto, in una auspicata e ormai probabile prospettiva di una sua ripresa nel breve/medio periodo, le procedure di legge oggi attivabili con lo Sportello Unico (SUAP) per le imprese che si proponessero per ampliamenti o nuovi insediamenti ed investimenti, consentono in qualsiasi momento di offrire alle nuove iniziative adeguata ospitalità grazie alle cospicue disponibilità presenti negli Ambiti ATP1, ATP2 e ATP3. Per l'ATC1, invece, la scelta è di una sua conferma di destinazione come polo commerciale dei suoi 15.908 mq. ma offrendo ora l'incentivo della semplificazione delle modalità di insediamento attraverso un Permesso di Costruire convenzionato.

C. Sarebbe riduttivo, però, ritenere che la leva dell'azione amministrativa del Comune si debba fermare e concludersi con la semplice "presa d'atto" di questo trend recessivo nelle dinamiche economiche territoriali: l'azione pianificatoria può e deve contribuire a incentivare, invece, con tutti i suoi strumenti, una possibile ripresa dell'interesse per l'investimento immobiliare e produttivo.

Indubbiamente una riduzione delle possibilità oggi offerte dal P.G.T. di aree edificabili nel territorio comunale e quindi anche la conseguente **limitazione dell'offerta nel futuro mercato dei beni immobiliari** (aree, alloggi, uffici, negozi, ecc), comporterà sicuramente una **minore dispersione della già limitata domanda** di questi beni e, per altro verso, costituirebbe per l'investitore anche una riduzione del rischio di trovarsi con pesanti quote di prodotto invenduto: si dovrebbe restituire così un po' di

fiducia all'iniziativa imprenditoriale in tema di **maggior sicurezza di rientro e di redditività dell'investimento**.

Ma non è allora irrilevante, per il buon esito di ogni iniziativa imprenditoriale in campo immobiliare, **disporre anche di un ventaglio di “prodotti diversi” da offrire sul mercato** a coloro che, vuoi per investimento del proprio risparmio vuoi per esigenze di famiglia e/o di lavoro, si presentano solitamente proprio “diversamente orientati ed interessati” all'uno o all'altro acquisto, all'una o all'altra affittanza.

Perciò, al di là della bocciatura storica del modello insediativo a monodestinazione (solo residenza, solo terziario, solo commercio, ecc), l'abbandono nei P.G.T. di eventuali prescrizioni che ancora lo configurassero costituirebbe anch'essa una interessante occasione e un' indubbia forma di incentivo per gli operatori del settore. Essa sarebbe peraltro facilmente conseguibile con le opportune correzioni alla normativa urbanistica di riferimento, quindi assolutamente da perseguire da parte di qualsiasi Amministrazione comunale che si reputi attenta ad ogni opportunità per il rilancio del settore immobiliare, perché in questi tempi a nulla si deve rinunciare nello sforzo istituzionale di risollevare la nostra economia da questo lungo e pesante stato di crisi.

L'urbanistica, infatti, non è e non può essere una disciplina disgiunta da questo obiettivo e deve mettere in campo tutti gli strumenti di cui dispone per conseguirlo.

Sotto questo profilo **il vigente P.G.T. esprime già un'ampia possibilità di destinazioni d'uso nei diversi Ambiti di Trasformazione e nei molteplici Tessuti del territorio urbano consolidato**, quindi non necessita di alcuna rivisitazione.

D. E' evidente come, da questo nuovo rimescolamento delle dimensioni quantitative degli insediamenti che qui si propone e che riduce significativamente le attuali previsioni di trasformazione urbanistica espresse dal Documento di Piano per il territorio comunale, non possa che derivare in prospettiva anche un **forte alleggerimento dell'impatto sull'ambiente** che le quantitativamente più contenute programmazioni pianificatorie sicuramente comportano.

Più limitate capacità insediative e, quindi, anche correlate minori esigenze di nuove infrastrutture urbanizzative, non possono ora che incidere in senso positivo sui vari fattori ambientali che erano stati indagati in fase di formazione del P.G.T.

attraverso il procedimento della VAS e che hanno poi supportato, alla sua conclusione, il giudizio di sostenibilità richiesto per l'approvazione del principale strumento generale di pianificazione comunale, il vigente P.G.T. .

E. La ponderata rinuncia dell'Amministrazione ad alcune programmate trasformazioni, in particolare per quelle aree tutt'ora utilizzate per la produzione agricola, non risponde perciò alla sola esigenza di riscontrare positivamente le attese formalmente espresse dalle singole proprietà. Questa variante vuole infatti anche costituire, nelle sue scelte e nei suoi obiettivi, **una prima risposta di adesione ai nuovi indirizzi che, come detto in precedenza, la Regione Lombardia ha di recente espresso nella propria legislazione in campo urbanistico** e sta già applicando nella revisione del proprio Piano Territoriale(PTR), tutti orientati alla massima salvaguardia e valorizzazione del territorio produttivo agricolo e del paesaggio attraverso, soprattutto, una **limitazione all'espansione urbana e quindi al consumo di suolo**.

Si vuole così volgere una particolare attenzione, approfittando della crisi e delle ridotte risorse finanziarie, all'ottimizzazione nell'uso di quello che già c'è, al vasto patrimonio immobiliare privato e a quello altrettanto considerevole pubblico, che è di tutti e che perciò necessita ancor più di essere puntualmente e costantemente curato, conservato e valorizzato nelle sue potenzialità e funzionalità.

Ci sono mille ragioni per ritrovare un po' di ottimismo nel futuro di Cilavegna, per ricercare in questa realtà cittadina un'unità di intenti, di energie e sinergie nella collettività a fare più efficiente e bella la grande casa comune, migliorando tutto ciò di cui già si dispone e che si può e che si deve se possibile ancora migliorare.

In questo intento non si parte da zero, ma nemmeno si deve ritenere di aver già completato o esaurito quello che c'era da fare, anche attraverso il P.G.T., per il centro storico e per gli altri insediamenti consolidati, per le ditte produttive qui insediate e per le attività agricole che tradizionalmente hanno accompagnato la storia di questi luoghi.

Il P.G.T. non è un progetto statico, è uno strumento che si rinnova e che interviene, con altri, ad affrontare e risolvere i problemi che via via si presentano e che coinvolgono il singolo cittadino o l'intera collettività, sia nel settore privato che in quello sociale e pubblico, trovando ogni volta modi, tempi e metodi che abbiano almeno la presunzione di offrire delle risposte ai temi che quotidianamente si presentano.

F. Secondo questa filosofia, perciò, là dove si è voluto confermare il diritto all'uso edificatorio dei terreni estrapolati dagli Ambiti di Trasformazione con la presente variante urbanistica, si vuole introdurre un criterio procedurale incentivante l'attuazione degli insediamenti: si è così previsto di ricorrere all'uso di “permessi di costruire convenzionati” in luogo della preventiva approvazione di un “piano attuativo”, **riducendo così sensibilmente i tempi e semplificando le modalità dell'iter amministrativo richiesto per ottenere gli assensi comunali.**

Il rapporto convenzionale, tradizionalmente a corredo di un piano attuativo, ha dimostrato nel tempo di poter essere utilmente impiegato negli interventi edilizi diretti senza alcun pregiudizio delle migliori garanzie per il Comune nell'affrontare i rapporti con gli interventori, sia sul piano dei loro obblighi di assicurare le opere urbanizzative necessarie a supportare i nuovi insediamenti, nonchè dei relativi impegni in ordine ai tempi e modi della loro realizzazione e, non ultime, all'offerta di adeguate garanzie finanziarie per il loro assolvimento.

Si tratta perciò di un'ulteriore espressione di volontà dell'Amministrazione comunale nel provvedere, ovunque possibile, a sostenere l'imprenditoria nelle proprie iniziative sul territorio di Cilavegna, soprattutto là dove oggi l'investimento finanziario è gravato da molte incertezze sulla possibilità di conseguire con esso il giusto ristoro per il rischio d'impresa.

In campo normativo, perciò, per queste porzioni di territorio già appartenenti a quegli Ambiti di Trasformazione ora oggetto di soppressione, si provvede una specifica regolamentazione che risponda a molteplici interessi: da una parte, a quelli dei residenti, futuri e/o già presenti al loro contorno, di disporre di servizi primari e/o secondari che assicurino i livelli di qualità e di funzionalità richiesti ai giorni nostri dalle esigenze dell'abitare; dall'altra, a quello degli imprenditori di operare in un quadro di certezze giuridico/amministrative/procedurali ed in tempi che ne facilitino l'azione ed il rapporto sia con il Comune che con la propria clientela; dall'altra ancora, ma non da ultimi, a quelli dell'Amministrazione pubblica che ha interesse all'armonizzazione delle molteplici spinte ed attese di ogni iniziativa in un quadro quanto più possibile semplificato e rapido, ma non per questo meno trasparente e garantito di funzionalità urbana ed urbanizzativa per i nuovi insediamenti.

:/:/:/:

2. Piano dei Servizi

Per questo strumento della pianificazione comunale non si riscontrano richieste di modifiche significative o sostanziali, tant'è che il quadro delle dotazioni degli standards urbanistici prescritti dal D.M. 1444/68 per la pianificazione locale rimane invariato.

Si tratta, infatti, di 4 richieste di variante (2 coincidenti) che investono patrimoni di aree e di edifici privati, per lo più in zona agricola (rich./osserv. n°5, 6, 44 e 46), già oggi utilizzati per offrire, in particolare nel campo del tempo libero, attività da sempre ospitate nelle zone agricole (allevamento di cavalli e corsi di equitazione) che il PGT propone oggi di coinvolgere in una partecipazione e classificazione "di servizio alla cittadinanza" attraverso il loro uso pubblico convenzionato, operazione che necessariamente deve passare attraverso l'incontro delle rispettive volontà.

Esclusa la richiesta n° 5 che è inappropriata essendo già oggi recepita nel PGT, le altre istanze presentate, ossia la n° 46 per la Scheda 70 UP4 (strada vicinale della Galliana) dell' "Inventario dei servizi esistenti" e le n° 6 e 44 (coincidenti) per la Scheda n° 2 UP9 (via Gravellona) delle " Schede dei servizi di previsione", testimoniano indubbiamente un intendimento almeno in parte contrario a forme convenzionali per le loro attività consolidate.

Però questo passaggio, peraltro parziale, da servizio di uso pubblico a semplice zona agricola non pregiudica di per sé, sotto il profilo strettamente funzionale ed operativo, la continuità di queste attività il cui presupposto principale è proprio di essere collocate in spazi liberi, lontani da insediamenti abitativi civili, nonchè la manifestazione di un interesse della proprietà ad offrire in fruizione ad altre persone interessate le strutture, le attrezzature e gli animali nonchè ad organizzare i relativi corsi, come già oggi avviene.

Pertanto la variante recepisce integralmente e senza particolare preoccupazione le richieste in proposito formulate per una diversa e parziale riclassificazione degli immobili, così da ricondurli allo stato gestionale e funzionale attuale nell'ambito di queste zone a destinazione agricola.

:/:/:/:

3. Piano delle Regole

Sono pervenute al Comune 27 richieste (il 50% del totale) per una revisione di questo elaborato del P.G.T. che si occupa di regolamentare gli interventi urbanistici ed edilizi di tutto il nucleo urbanizzato e consolidato del paese, di impianto storico e non, oltre che le aree del territorio agricolo che lo contiene e che si estende fino ai confini comunali.

Alcune di queste richieste dei privati, prima ancora che riguardare la classificazione e la destinazione del proprio patrimonio immobiliare, attengono espressamente al quadro normativo che deve supportare l'intervento edilizio ove si intendesse provvedere per la sua salvaguardia e per il suo adeguamento tecnologico- funzionale, imposti spesso anche dalla sopravvenuta normativa in materia, e in definitiva per la massima valorizzazione possibile dei beni sul mercato immobiliare.

Ma l'aspetto che maggiormente caratterizza le parti del territorio ricomprese in questo Piano è sicuramente rappresentato dall'accoglimento al loro interno di quelle aree prima classificate come Ambiti di Trasformazione e che, abbiamo visto, vengono oggi ricondotte, più semplicemente ed in termini incentivanti, a **Comparti assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato per circa mq. 79.428**, in prevalenza residenziali (mq. 63.520) e per il resto (mq. 15.908) per il commercio. Questa scelta non deve sorprendere sul piano della tecnica urbanistica e non deve nemmeno autorizzare a ritenere che le aree possano, in modo totalmente discrezionale, essere indifferentemente sottoposte al Documento di Piano o al Piano delle Regole.

Le scelte originarie del PGT di indicare nel Documento di Piano alcuni Ambiti trovano ancora oggi piena conferma proprio perché essi risultano palesemente esterni al tessuto consolidato di Cilavegna, essendo collocati in pieno territorio agricolo e totalmente privi di ogni supporto urbanizzativo.

Invece molte altre di queste vigenti classificazioni di Ambiti, a ben guardare, attengono a parti del territorio che risultano in realtà pressoché inglobate nei tessuti edilizi e sono urbanisticamente identificabili come potenziali completamenti degli agglomerati urbani: probabilmente le dimensioni (in qualche caso anche di un certo rilievo) o ragioni di varia opportunità gestionale delle trasformazioni hanno consigliato allora, all'Amministrazione, di prevedere che per queste aree il processo di trasformazione verso un nuovo assetto di tipo insediativo fosse supportato, a garanzia del loro

ordinato e qualificato sviluppo, da un preventivo studio planivolumetrico ed urbanizzativo, come è risaputo i piani attuativi infatti pretendono.

La scelta di questa variante non esclude nessuna di queste importanti garanzie, anzi le riconferma appieno attraverso la prescrizione di un progetto plani volumetrico per queste aree ed una convenzione in tutto e per tutto assimilabili a quella a corredo dei piani attuativi (vedasi, nell'allegato B qui a corredo, l'art. 23.bis introdotto a tal fine nella normativa del PGT), assicurando in tal modo all'Amministrazione Comunale il pieno controllo degli obiettivi e, in particolare, dei risultati pubblici e/o di interesse generale delle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia dei luoghi. Si sono colte infatti le nuove opportunità oggi offerte dalla legislazione in materia, in particolare dal Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 che, dal 2014 e quindi solo dopo la redazione e l'approvazione del vigente PGT, ha introdotto a pieno titolo il Permesso di Costruire convenzionato come semplificazione del conseguimento degli interessi pubblici in detti dei processi di trasformazione territoriale.

A completamento del quadro dei Comparti che si è ora previsto di sottoporre a Permesso di Costruire convenzionato, si individuano ancora :

- il Comparto n°7, ottenuto per accorpamento di una piccola nuova area ad un lotto edificabile limitrofo, a sostanziale conferma delle previsioni insediative già previste nella via Vernazzola dal vigente Piano delle Regole;
- il Comparto n°4, ottenuto per la trasformazione del Piano di Recupero (soc.Imm.re Vignone) a Permesso di Costruire anche in questo caso convenzionato, volendosi effettuare una complessiva ricognizione e ricomposizione dei patti convenzionali già a suo tempo assunti con il Comune con il precedente piano attuativo particolareggiato.

:/:/:/:

ALLEGATI

1. A corredo del presente Rapporto Preliminare, in files separati, si producono tre tavole planimetriche del territorio comunale, illustrative dei contenuti fin qui espressi relativi alle richieste/osservazione ed alle determinazioni in merito assunte:

ALLEGATO A - Disciplina delle aree e degli edifici (Cartografia):

A1/ DOCUMENTO DI PIANO- UBICAZIONE RICHIESTE NEL TERRITORIO

A2/ DOCUMENTO DI PIANO- UBICAZIONE RICHIESTE SU AZZONAMENTO

A3/ DOCUMENTO DI PIANO-VARIANTE- SINTESI PRESCRIZIONI DI PIANO
E AMBITI DI TRASFORMAZIONE

2. L'esame delle richieste/osservazioni pervenute al Comune, unitamente alle modifiche segnalate dall'Amministrazione Comunale (uffici dell'Area tecnica), portano ad affrontare un aggiornamento anche di alcune schede, di parte di testi relazionali e di alcuni articoli delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, che qui si riassumono:

ALLEGATO B - Modifiche di schede, testi e normative (Elaborati):

1. Al Documento di Piano:

AZIONI E PROGRAMMAZIONI PROGETTUALI:

- a. Elaborato 03.06.AP-SCHEDE AZIONI DI PIANO (integrale)
- b. Elaborato 03.07.AP-RELAZIONE-CRITERI DI ATTUAZIONE (stralcio)

2. Al Piano dei Servizi

c. Elaborato PdS 03 INVENTARIO DEI SERVIZI ESISTENTI

stralcio della **Scheda n° 70 - UP4**

d. Elaborato PdS 04 SCHEDE DEI SERVIZI DI PREVISIONE

stralcio della **Scheda n° 2 – UP9**

3. Al Piano delle Regole:

e. **Elaborato PdR 07 NORME DI ATTUAZIONE**, per stralci di:

ART. 4 - Parametri urbanistici

ART. 7 - Parcheggi pubblici e privati per interventi diretti non Convenzionati

ART. 12 - Interventi edilizi sul territorio

ART. 20 - Vecchio nucleo-Zona di Recupero -Zona omogenea A

ART. 21 - Tessuto ad alta densità

ART. 22 – Tessuto a media densità

ART. 29 - Area Agricola normale

ART. 30 - Aree agricole inedificabili

ART. 31 -Tessuto per strutture agricole esistenti

E' stato anche introdotto il seguente nuovo articolo al Capo II del TITOLO III:

ART. 23/bis - Comparti interstiziali o limitrofi rispetto ai Tessuti consolidati, necessitanti di adeguamento e potenziamento urbanizzativo/infrastrutturale, da sottoporre a Permesso di Costruire convenzionato

Il “ TITOLO V- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP”

è totalmente soppresso ed il TITOLO IV è integrato dal seguente nuovo articolo:

ART. 45 – Prescrizioni per le parti del territorio comunale assoggettate alle prescrizioni del PTC Provinciale

Negli estratti o testi integrali degli articoli summenzionati e riportati nell' ALLEGATO B si indicano :

- **in rosso** i nuovi testi e/o le integrazioni a quelli vigenti;
- **evidenziati in giallo** le cancellazioni effettuate ai testi attualmente vigenti;
- **in azzurro** il riferimento alle eventuali richieste/osservazioni (rich./oss.) cui esse si riferiscono. Quelle prive di riferimento si intendono introdotte per esigenze di aggiornamento o miglioramento o integrazione del testo, vuoi per espressa richiesta dell' Amministrazione comunale, vuoi in riferimento a legislazioni sovraordinate modificate o sopravvenute dopo l'elaborazione ed approvazione del PGT vigente.

&%&%&%&%&%&%&%&%&%&