



AREA TECNICA
Settore Territorio

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

Oggetto: Indizione Conferenza dei Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L. 241/1990, da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona, ex art. 14 bis della L. 241/1990 – studio di fattibilità Piano Attuativo in Variante al PGT – Corso Matteotti n. 25-31 – contributo tecnico.

1 PREMESSE

Facendo seguito alla nota - acquisita al protocollo il 15.06.2021 al numero 29680, relativa al procedimento indicato in oggetto, a seguito dell'analisi della documentazione trasmessa (Relazione tecnica), si segnalano al Comune le seguenti osservazioni quali contributi preliminari alla Conferenza di Servizi e al parere istruttorio che verrà rilasciato dalla Provincia nell'ambito della Verifica di Assoggettabilità alla VAS/VAS della suddetta Variante in merito alla sostenibilità ambientale della stessa.

2 CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

L'intervento descritto afferisce al recupero e alla riqualificazione, attraverso un PA in Variante allo strumento urbanistico comunale, degli immobili posti in Via Matteotti 25-31, ricompresi nel tessuto consolidato di Sesto Calende e che, attualmente, versano in uno stato di degrado.

La Variante riguarda la modifica della modalità attuativa (avvio di PA anziché dell'intervento edilizio diretto) e degli indici e dei parametri urbanistici (come da figura sotto riportata).

| PGT VIGENTE PR0mi6 NORMATIVA: schede d'ambito per il "Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina" | | | | PROPOSTA PA IN VARIANTE |
|--|--|--|--|--|
| MODALITA' ATTUATIVA | NUOVA COSTRUZIONE Intervento edilizio diretto | RISTRUTTURAZIONE Intervento edilizio diretto | NUOVA COSTRUZIONE PREVIA DEMOLIZIONE Intervento edilizio diretto | |
| INDICI E PARAMETRI | Rc 1/3 If 0,12 mq/mq Hmax 9,00 m Hmin 3,00 m | Rc esistente If esistente Hmax esistente Hmin esistente | Rc 1/3 If 0,12 mq/mq Hmax 9,00 m Hmin 3,00 m <i>Per tutti i parametri è sempre consentito il mantenimento della soglia esistente</i> | Pianificazione attuativa Scopmax 1.000,00mq SLmax 4.400,00m Hmax 40,00m corpo alto 15,00m corpo basso |
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | Spermeabile (Sf-Sc)/2 di cui 50% a verde Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i> | Spermeabile (Sf-Sc)/2 di cui 50% a verde Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i> | Spermeabile (Sf-Sc)/2 di cui 50% a verde Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i> | Spermeabile 0 mq min Sverde 1.400,00 mq min Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: -discoteche, locali notturni -attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza -autolavaggi -cantieristica -attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i> |

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017001/2021 del 21/07/2021
Firmatario: Mellissa Montalbetti, Lorenza Toson

4 - OSSERVAZIONI

Rispetto alle tematiche d'interesse si segnala che il PA in Variante si colloca nell'alveo dei disposti della LR n. 31/2014 in quanto la previsione è rivolta ad aree già urbanizzate (cioè assicurando un Bilancio Ecologico del Suolo non superiore a zero).

L'ambito d'intervento rientra tra le aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) pertanto sarà necessario ottenimento della specifica autorizzazione.

La presenza del suddetto vincolo rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

A tal proposito e anche ai fini della valutazione sul paesaggio per gli argomenti di competenza provinciale, saranno necessari approfondimenti circa l'aspetto percettivo delle opere, sia a scala locale (dagli assi di maggiore percorrenza), che a scala più ampia (ad esempio dalla sponda piemontese, visto il possibile cambiamento dello skyline).

Andranno inoltre descritte le caratteristiche morfologiche e materiche degli edifici, il loro inserimento nel contesto (anche attraverso l'uso del fotoinserimento) e le eventuali mitigazioni previste.

Vista la vicinanza al sito Natura 2000 sarà necessario sottoporre il progetto a screening d'Incidenza o Valutazione d'Incidenza appropriata.

Dal punto di vista geologico dovrà essere redatta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 6", attestante la congruità delle trasformazioni previste con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio a supporto del PGT; evidenziando che l'ambito d'intervento rientra tra le aree a rischio di alluvione, sarebbe opportuno che fosse trattato anche questo aspetto (rif. DGR n. X/6738 del 19.06.2017 Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione – PGRA).

Nella relazione non si evincono analisi relative agli abitanti teorici insediabili, sarà pertanto necessario un approfondimento in proposito anche in relazione alle dinamiche intercorse dalla data di approvazione del PGT (anno 2011), alla verifica rispetto agli obiettivi del DdP e ai trend demografici degli ultimi anni (nonché dei dati statistici previsionali - ISTAT /CRESME).

In altre parole, sarebbe opportuno che l'incremento insediativo connesso al PA fosse motivato e, quindi, che le strategie insediative contenute nel PGT vigente fossero confermate nell'attuale Variante alla luce delle dinamiche demografiche ed in relazione allo stato attuativo delle previsioni in essere.

La determinazione degli abitanti teorici insediabili avrà evidenti riflessi anche in tema di tutela delle acque e recapito dei reflui che, pertanto, andranno approfonditi.

Stante la natura delle modifiche introdotte si ritiene che la comparazione degli effetti sul paesaggio tra lo scenario vigente e quello prefigurato dal PA in variante (anche alla luce dei fabbisogni insediativi sopra richiamati) dovrà essere particolarmente approfondita nell'ambito della procedura di valutazione ambientale strategica, ciò al fine di riconoscere tra i due scenari quello a maggiore sostenibilità.

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017001/2021 del 21/07/2021
Firmatario: Melissa Montalbetti, Lorenza Toson

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.