



# Comune di Malgrate

Provincia di Lecco

---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

### Variante parziale Piano delle Regole - Piano dei Servizi

---

## Relazione illustrativa della variante

---

4 giugno 2018

Adottata dal C.C. con delibera  
Pubblicata  
Approvato dal C.C. con delibera  
Pubblicata sul BURL

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....

Il progettista:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

## Indice

---

1.	Premessa: motivazioni della variante	pag.	1
2.	Contenuto della Variante	pag.	1
3.	Elenco degli elaborati di piano oggetto di modifiche	pag.	6

## 1. Premessa: motivazioni della variante

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Malgrate è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale numero 8 del 14/03/2014 ed è entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL numero 18 del 29/4/2015.

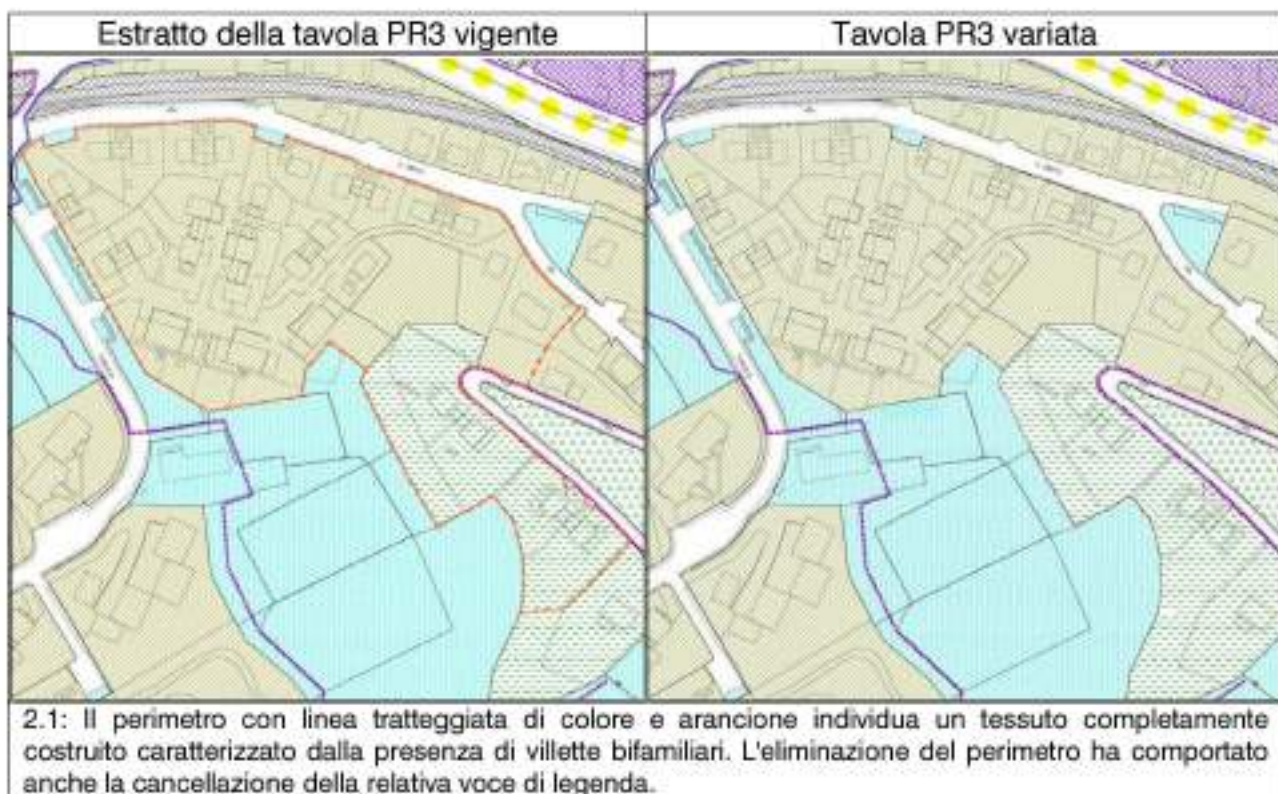
Nel corso della gestione del piano è emersa l'esigenza di procedere a integrazioni, perfezionamenti e correzioni degli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi non classificabili fra gli "errori materiali" risolvibili con la procedura semplificata di cui all'art. 13, comma 14bis, della LR 12/05.

## 2. Contenuto della variante

La variante riguarda cinque temi puntuali che vengono di seguito esposti riportando il contenuto del piano vigente con individuato l'oggetto della variazione a confronto col piano variato.

### 2.1 Modifica della Tav. PR3 del Piano delle Regole relativa a "Insedimento con norme particolari"

Nella tavola PR3 "Individuazione degli ambiti intervento, modalità degli interventi per gli edifici ricompresi nel nucleo di antica formazione" è riportato il perimetro che individua il "Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - Insediamento con norme particolari".

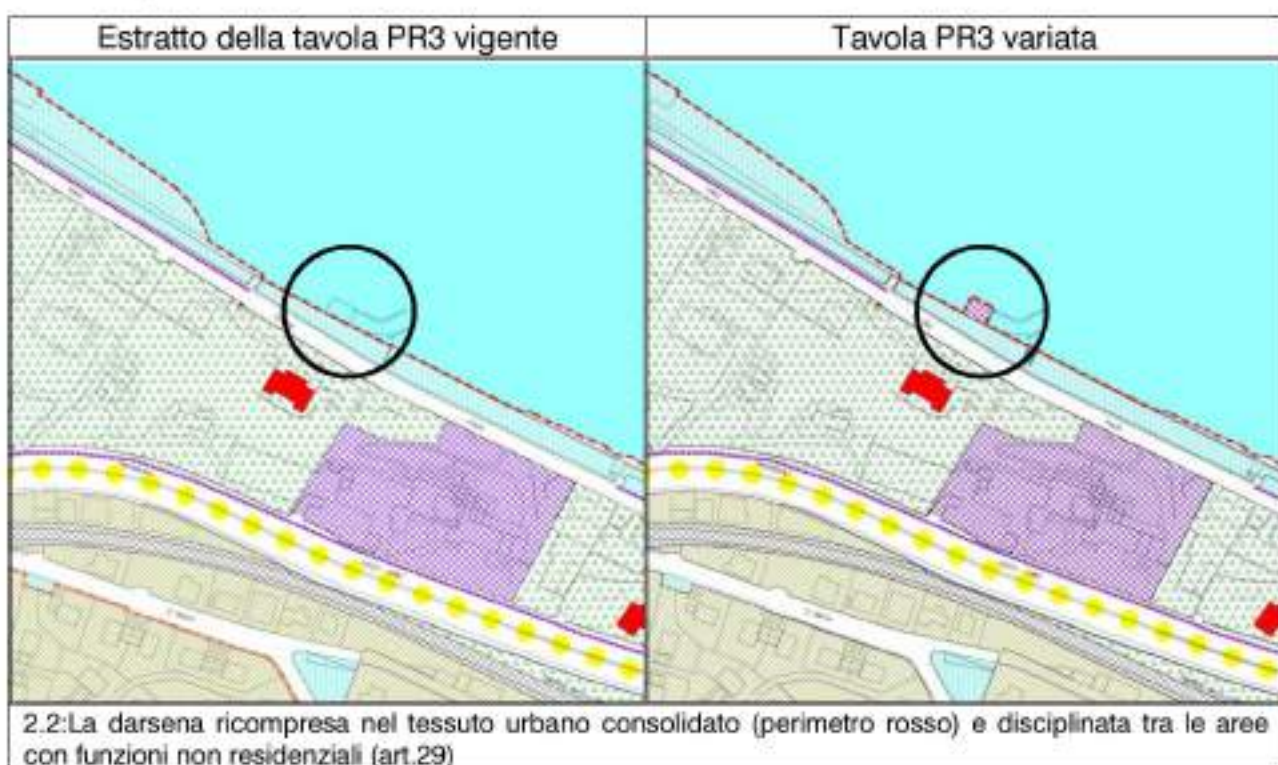




Dette "norme particolari" non sono inserite nelle NTA del Piano delle Regole ma tale omissione non pare aver determinato problemi nelle procedure per il rilascio dei titoli abilitativi e non sussistono quindi ragioni per colmare la lacuna con l'introduzione di un nuovo testo.

## 2.2 Modifica della Tav. PR3 del Piano delle Regole relativa alla darsena

Nella citata tavola del Piano delle Regole la darsena ex Torri non viene individuata ed il relativo sedime è trattato alla stregua della restante parte dello specchio d'acqua. In analogia a quanto disposto dallo stesso Piano per l'altra darsena, la Variante individua l'area in questione assoggettandola alla "Disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzioni non residenziali - Attrezzature ricettive" (Art. 29 delle NTA).



## 2.3. Presa d'atto della cessazione dell'interesse pubblico all'acquisizione di aree già destinate a parcheggio pubblico

Si tratta di due aree, l'una in via Strecciola, l'altra in via Stabilini, delle quali, nella convenzione stipulata nel 1973 fra il Comune e la CAL sas, era prevista la cessione gratuita al Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici. Detta cessione non essendo avvenuta ed essendo definitivamente e da tempo cessati gli effetti della citata convenzione, si pone il problema di valutare l'attualità della destinazione pubblica riportata nelle tavole di piano.

Le valutazioni e le verifiche condotte sulle aree e sul loro immediato contesto confermano la cessazione dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree in questione con conseguente necessità di rimuovere il vincolo ablativo tuttora riportato, ancorché non esplicitato, nelle tavole tanto del Piano delle Regole che del



Piano dei Servizi. Infatti quest'ultimo riporta la destinazione pubblica delle aree ma non le ricomprende fra i servizi da realizzare in attuazione del piano stesso. La variante pertanto consiste nel ricomprendere dette aree fra le superficie fondiaria e azionate come "Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina", a meno di una piccola porzione di via Stabilini individuata come sede stradale.



#### 2.4. Correzione della disciplina degli interventi sugli edifici classificati come "Beni di interesse paesaggistico e storico monumentale"

Oltre agli edifici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, il Piano delle Regole individua altri edifici ritenuti meritevoli di tutela, assoggettandoli ad una disciplina speciale contenuta nella "Scheda 7" della Normativa di Piano. La Scheda elenca fra gli interventi vietati anche le opere di manutenzione straordinaria, come definite dalla legislazione vigente. Detto divieto appare ampiamente inattuale, alla luce delle recenti innovazioni legislative nella materia ed in contrasto con la necessità di garantire ai proprietari degli immobili la possibilità di mantenere nel tempo il valore del bene senza necessariamente ricorrere ad interventi classificabili di "restauro", che paiono giustificati solo in un numero limitato di casi. La Variante consiste pertanto nella soppressione del divieto sopra citato, come illustrato nella stessa Scheda /, riportata nella pagina seguente.

## SCHEMA DI EDIFICIO

scheda n. 7

beni di interesse paesaggistico o storico monumentale

**restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05**modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP**Rc** esistente**If** esistente**H max - H min** esistentedistanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP

nessuna

norme particolari

qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo;

sono vietati ~~INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05;~~

le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

2.5. Integrazione dell'articolo 29 "Attrezzature ricettive" della normativa del Piano delle Regole.

Al fine di favorire la riqualificazione del comparto turistico e ricettivo del comune, la variante propone il riconoscimento dell'interesse pubblico o generale non solo alle attrezzature ricettive ma anche a quelle di somministrazione di alimenti e bevande. Inoltre il ricorso alla Pianificazione Attuativa per le nuove attrezzature viene limitato ai soli casi che prevedano una SLP maggiore di 150 mq, così come evidenziato in rosso nell'articolo seguente.

**ART. 29 - ATTREZZATURE RICETTIVE E ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

1. Stante il particolare carattere di insediamento turistico del territorio e gli obiettivi di sviluppo e riqualificazione dell'intero comparto turistico individuati dal Documento di Piano, le attrezzature ricettive di carattere imprenditoriale e le attività di somministrazione di alimenti e bevande vengono riconosciute come strutture di interesse pubblico o generale.
2. I nuovi insediamenti di queste attività o gli interventi di ristrutturazione complessiva degli immobili esistenti destinati a tali attività, riguardanti SLP di estensione superiore a 150 mq, saranno realizzati all'interno di appositi piani attuativi convenzionati con l'Amministrazione Comunale. Tali piani individueranno gli aspetti dimensionali, i requisiti qualitativi e le dotazioni di servizi pubblici complementari per rendere tali interventi coerenti con gli obiettivi di sviluppo e riqualificazione dichiarati dal Documento di piano.
3. Gli ampliamenti delle attività esistenti dovranno essere disciplinati da un permesso di costruire convenzionato ed essere contenuti nelle previsioni di cui al precedente articolo 12, comma 2. Analogamente si procederà per l'insediamento di nuove attività riguardanti una SLP di estensione inferiore o uguale a mq 150.

### 3. Elenco degli elaborati di piano oggetto di modifiche

Anche se le modifiche introdotte sono modeste, il numero degli elaborati da correggere è rilevante poiché rimane indispensabile garantire la coerenza di tutti gli elaborati di Piano.

Di seguito è prodotto l'elenco degli elaborati del PGT nel quale sono evidenziati con apposito simbolo (\*) quelli che vengono modificati a seguito delle varianti esposte nella presente Relazione.

#### Documento di Piano

DP.01	Quadri ricognitivo; Quadro conoscitivo Scenario strategico e determinazioni di piano
Tav DP.02	Tavola delle previsioni di Piano
DP.03	Ambiti di Trasformazione urbanistica

#### Piano dei Servizi

PS.01	Relazione e schedatura delle attrezzature esistenti e previste*
Tav PS.02	Attrezzature esistenti e previste ecosistema, corridoi ecologici e verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato*

#### Piano delle Regole

PR 01	Normativa di Piano*
Tav PR.02	Individuazione degli ambiti di intervento e dei vincoli
Tav PR.03	Individuazione degli ambiti di intervento, modalità degli interventi per gli edifici ricompresi nel nucleo di antica formazione*