

Provincia di Lecco

## COMUNE DI VERDERIO INFERIORE

**VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12  
A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23  
DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE  
E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO,  
NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE**

# ALL. 1

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA OSSERVAZIONI PERVENUTE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

ALLA DELIBERA DI C.C. D'APPROVAZIONE n°                      DEL                      .2009

IL SINDACO:  
**Marina Alda PEZZOLLA**

IL SEGRETARIO COMUNALE:  
**dott. ssa Marusca MORONI**

PROGETTISTA: **dott. arch. Aldo Marchi - 23900 LECCO**

COLLABORATORI:  
**dott. arch. Emanuela FUSAR POLI – UTC-VERDERIO INFERIORE (LC)**  
**dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO**

# APRILE 2009

+

## INDICE

Pagina 2	- § 1 *	PREMESSA
Pagina 3	- § 2 *	NUOVE NORMATIVE REGIONALI DI RIFERIMENTO IN MATERIA URBANISTICA ENTRATE IN VIGORE DOPO L'APPROVAZIONE REGIONALE DEL P.R.G. VIGENTE E CORRISPONDENTI RIFLESSI SULLA METODOLOGIA DI PROGETTAZIONE URBANISTICA COMUNALE
Pagina 4	- § 3 *	OBIETTIVI DELL'ADEGUAMENTO DELLA REGOLAMENTAZIONE DELLA ZONA A1
Pagina 5	- § 4 *	ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA DELIBERA D'ADOZIONE
Pagina 5	- § 5 *	ADEMPIMENTI
Pagina 6	- § 6 *	DESCRIZIONE DEL NUOVO AZZONAMENTO DEL CENTRO STORICO
Pagina 7	- § 7 *	DESCRIZIONE DELLA REGOLAMENTAZIONE DELLA ZONA A1
Pagina 8	- § 8 *	VARIAZIONI DI CAPACITA' INSEDIATIVA CONSEGUENTI ALLE MODIFICHE INTRODOTTE
Pagina 9	- § 9 *	VARIAZIONI DI FABBISOGNO E DI DOTAZIONE DI STANDARD CONSEGUENTI ALLE MODIFICHE INTRODOTTE
Pagina 10	- §10 *	ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE
Pagina 10	- §11 *	OSSERVAZIONI PERVENUTE
Pagina 11	- §12 *	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI
Pagina 12	- §13 *	ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA DELIBERA D'APPROVAZIONE
Pagina 13	- §14 *	MODIFICHE APPORTATE ALLE NORME TECNICHE PER EFFETTO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
Pagina 16	- §15 *	CONCLUSIONI
Pagina 17	-	INDIVIDUAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

-

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

+

## 1 \* PREMESSA

Il Comune di Verderio Inferiore dispone di Variante generale al P.R.G. Approvata con D.G.R. n° 35542 del 07.04.1998.

Il territorio comunale di Verderio Inferiore rientra nell'area geografica di singolare identità storica, culturale e paesaggistica, costituente la pianura asciutta del Basso meratese, essenzialmente omogenea, per carattere, con la pianura asciutta dell'Alto Milanese.

Si tratta di un territorio che storicamente è stato lambito ed attraversato da correnti di traffico fin dall'epoca romana, poi confermate in epoca medioevale, fino ai giorni nostri, che hanno utilizzato la ramificazione dei percorsi con orientamento nord-sud ( Robbiate, Paderno d'Adda, Verderio Superiore, Verderio inferiore, Aicurzio, Bellusco ) che intersecano i percorsi Est – Ovest più importanti ( Ponte di Paderno d'Adda, Merate, Missaglia, Ponte di Agliate ) e d'importanza secondaria ( Porto d'Adda, Verderio Superiore/Inferiore, Ronco Brigantino, Osnago, Tricodaglio, Missaglia, Ponte di Agliate sul Lambro ).

Ciò ha contribuito a sviluppare un'organizzazione assai equilibrata del territorio, ancora oggi avvertibile, compreso un relativo benessere delle popolazioni, senza comportare però le congestioni e le compromissioni delle alte concentrazioni di popolazione e d'insediamenti produttivi che caratterizzano altri ambiti, vicini, sia della Provincia di Lecco che della Provincia di Monza e Brianza.

Infatti non mancano a tutt'oggi ampi spazi di pregio paesaggistico ed ambientale ancora del tutto indenni da antropizzazione, come non mancano anche incisioni e ondulazioni del suolo agricolo che testimoniano il perdurare nei secoli di una intelligente capacità di gestione e di salvaguardia del territorio, esercitata mediante la quotidiana attività agricola che, se da qualche decennio risulta essere in progressiva riduzione, comunque, a tutt'oggi non risulta essere del tutto scomparsa.

Il vigente Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Lecco analizza marginalmente il territorio comunale nella scheda n°20.d del Fascicolo n° 3 riguardante il Progetto di percorso ciclopedonale di collegamento fra i Parco di Montevecchia e della Valle del Curone con il Parco dell'Adda Nord.

-

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

+

**2 \* NUOVE NORMATIVE REGIONALI DI RIFERIMENTO IN MATERIA URBANISTICA  
ENTRATE IN VIGORE DOPO L'APPROVAZIONE REGIONALE DEL P.R.G. VIGENTE  
E CORRISPONDENTI RIFLESSI SULLA METODOLOGIA DI PROGETTAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

L'Art. 102 della L.R. 11.03.2005 n° 12 , rinviando al Vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, introduce novità di grande rilievo relativamente agli aspetti di contenuto nella formazione degli strumenti urbanistici comunali, mentre l'Art. 13 sub. 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12 conferisce importanza al ruolo della consultazione, sia della popolazione, per farla contribuire nella determinazione delle scelte amministrative in materia urbanistica, che delle istituzioni territoriali, quali la Provincia e la Conferenza dei Sindaci dei comuni contermini, per attivare le opportune sinergie sui temi della consultazione e della proposizione, relativamente alle determinazioni attinenti al territorio e all'urbanistica locale.

L'Art. 19 del Vigente PTPR induce ad individuare gli ambiti costituenti i centri storici ed a regolamentarli in coerenza con l'analisi storico, architettonica e paesaggistica del contesto comunale e sovralocale, tali nuove procedure risultano da applicare compiutamente in sede di predisposizione dell'**Inquadramento paesistico del territorio comunale**, in coerenza con i disposti del Vigente Piano territoriale paesistico regionale, in particolare in aderenza agli articoli **17** (Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità) **19** (Individuazione e tutela dei nuclei storici), **20** ( Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesistico), **21** e **22** (Contenuti dei P.T.C. Provinciali) e **24** (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione dei P.R.G. Comunali).

In pratica, in applicazione dei disposti della D.G.R. 20.10.2000 n° 7/1749, si tratta di analizzare il disegno dello sviluppo urbanistico del territorio di Verderio Inferiore, così come finora si è configurato per effetto dell'attuazione del suo Vigente P.R.G., in un'ottica di coerenza con un'inquadramento paesistico del territorio comunale che, partendo da una visione sovracomunale ad idonea scala grafica, come la scala 15.000, giunga a definire gli aspetti paesistici comunali ad una scala di maggiore dettaglio, quale la scala 1.500 del Centro storico, assumendo come griglia di lettura e di valutazione dei contesti da analizzare, **i criteri regionali esplicitati negli articoli dal n° 17 al n° 24 del Vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale.**

Un effetto pratico di grande rilievo di questa nuova concezione delle scelte urbanistiche comunali inserite con coerenza nel contesto sovra locale, nel caso del Comune di Verderio Inferiore, sarà senz'altro meglio apprezzabile nel futuro, più che nell'attuale fase di perfezionamento parziale del P.R.G. Vigente, che, come è noto, è limitato all'adeguamento normativo delle Norme di Zona A1 – Centro storico.

Infatti, non solo le Norme di Zona A1 , ma anche le restanti Norme tecniche d'attuazione del PRG ( che nel prossimo futuro, costituiranno il Piano delle Regole ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005 n°12 ) più facilmente risulteranno coordinate e compatibili, fra comuni contermini, se risulteranno essere coerenti con una condivisa logica di partecipata valorizzazione dei contesti paesaggistici locali.

Dall'applicazione di tale procedura deriverà, nel futuro, sostanzialmente, una terapia riabilitativa, correttiva e rivitalizzante dei Piani regolatori generali, intesi come disegno generale dello sviluppo e della gestione del territorio comunale, al di là delle intervenute novità normative in materia urbanistica mirate a rendere più efficaci i processi amministrativi di governo del territorio.

Infatti, grazie alla L.R. n° 12/2005, ogni Atto del Piano di Governo del Territorio ( ad esempio il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi ) che necessiterà di recepire aggiornamenti normativi, di perfezionarsi o comunque, di affrancarsi da vecchie rigidità, potrà trasformarsi in strumento amministrativo elastico e flessibile, quindi, capace di autoaggiornarsi, aderendo con tempismo alle evoluzioni del quadro normativo regionale ed all'evoluzione dei fabbisogni urbanistici comunali, ossia dei fabbisogni sociali, economici e culturali dei cittadini residenti e gravitanti nel territorio comunale.

Pertanto, nel prossimo futuro, un'attenta applicazione della L.R. n° 12/2005 contribuirà a conferire una sana e robusta costituzione ai futuri strumenti urbanistici comunali, se perfino consente già da ora, ad un P.R.G.

**COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)**

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

previgente all'entrata in vigore della stessa legge, di abbandonare la tradizionale tendenza alla rigidità ed all'invecchiamento delle norme di zona ( A1, nel caso di Verderio Inferiore ) che, spesso, è stata causa di rapida obsolescenza degli strumenti urbanistici rispetto al divenire dei fabbisogni dei rispettivi territori comunali, per la cui regolamentazione d'uso erano stati predisposti, originariamente.

### 3 \* OBIETTIVI DELL'ADEGUAMENTO DELLA REGOLAMENTAZIONE DELLA ZONA A1

L'individuazione e la regolamentazione degli ambiti edificati suscettibili di classificazione di Centro storico - Zona A1 è già stata operata da tempo dal P.R.G. Vigente in due modi:

- il primo, sulla scorta della definizione stabilita dall'Art. 2 del D.l. 02.04.1968 n° 1444 attuativo della Legge Nazionale 06.08.1967 n° 765 detta "Legge ponte", mediante unificazione delle Zone A con Zone di recupero ex Art. 27 L.N. 457/78;
- il secondo, vagliando il contesto edificato sotto il profilo del censimento dei valori architettonici e di memoria locale e, conseguentemente, sottoponendolo ad apposita normativa orientata alla conservazione di quegli stessi valori, in aderenza all'Art. 17 della L.R. n°51/75.

La presente Variante di perfezionamento del P.R.G., limitata alla Zona A1, conferma largamente sia gli ambiti classificati "Zona A1" che la prevalente sensibilità per i valori architettonici e di memoria locale tutelati dalle Vigenti Norme di Zona.

L'analisi della consistenza attuale del Centro storico, messa in raffronto con le mappe catastali del periodo Teresiano ( 1740 ) e del Regno Lombardo-Veneto ( 1857 ), i cui riflessi sono avvertibili nell'**Allegato 3** in scala 1:500, consente di introdurre nelle Norme di Zona A1 alcuni perfezionamenti, mirati alla migliore conservazione e tutela dell'identità del Vecchio nucleo, quali i seguenti:

- **la taratura di dettaglio di alcune parti del perimetro della zona A1;**  
previa verifica della sua coerenza con la cartografia di riferimento assunta dal PTPR Vigente, escludendo episodi di significativa trasformazione intervenuta nel tempo, in modo casuale o incidentale.
- **l'organizzazione delle Norme di zona in termini di istruzioni per l'uso del territorio, ossia, nel caso specifico, in termini di istruzioni per il riuso del patrimonio edilizio esistente nel Centro storico;**  
patrimonio edilizio che integra, al suo interno, l'insieme di valori storici, architettonici, tipologici, formali e di testimonianza delle memoria e sensibilità locali, proprio in aderenza ai criteri stabiliti dalla Regione dapprima con la L.R. n°18/97, poi con il Vigente P.T.P.R. e, più recentemente, con la L.R. n°12/2005, così come esplicitamente indica l'Art. 102.

Questa impostazione metodologica ha consentito di delineare i seguenti obiettivi della presente Variante di perfezionamento, parziale, del P.R.G.:

#### - sotto il profilo zonizzativo:

l'obiettivo di censire e di mappare i casi di edifici singoli meritevoli di tutela conservativa attuabile con interventi edilizi diretti da limitare al **restauro** dell'edificio stesso e delle sue pertinenze significative, distinguendoli dai casi di edifici singoli idonei alla conservazione dei caratteri superstiti anche con interventi edilizi diretti di **risanamento conservativo**, fino ad individuare i casi degli edifici singoli bisognosi di interventi di **ristrutturazione edilizia**, piuttosto che di **demolizione parziale o totale**;

inoltre, si è mirato all'ulteriore importante obiettivo di individuare in alcuni ambiti perimetrali della Zona A1 le situazioni che, per caratteristiche tipologiche e dimensionali più consone alla classificazione di Zona B1 di completamento, piuttosto che alla classificazione di Zona C e ad Area standard, richiedono lo stralcio dal perimetro della Zona A1 nell'Azzonamento in scala 1:500 di cui all'**Allegato 4**.

Infine, il nuovo perimetro della Zona A1-Centro storico, ora, include anche il complesso dello Standard attrezzature religiose costituito dalla Parrocchia e dalla relativa Canonica, in aderenza ai disposti degli articoli 70, 71, 72 e 73 della L.R. n°12/2005;

#### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

**- sotto il profilo normativo:**

l'obiettivo di articolare la definizione del corpo delle Norme di Zona A1, mirando a privilegiare i singoli interventi edilizi diretti orientati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, previsti dall'art. 31 della Legge 457/78, pur ammettendo la facoltà degli aventi titolo di optare per l'individuazione volontaria di specifiche unità d'intervento da sottoporre all'adozione e alla successiva approvazione di specifici Piani di recupero aventi finalità edilizie ( **PR** ), in applicazione dei disposti dell'art. 27 della Legge n°457/78.

Infatti, con una norma di zona A1 propositiva ed incentivante, si potrà sperare nell'efficace superamento dell'attuale paralisi d'iniziativa della proprietà edilizia e nel conseguente abbandono al deperimento, al disuso ed al rischio di fatiscenza, di volumetrie che, per l'intrinseca loro contenuta dimensione, molto spesso, risultano essere in condizioni di antieconomicità ai fini del loro riuso e del ripristino dell'originaria loro consistenza edilizia che nel passato ha tratto origine per scopi residenziali.

Ultimo obiettivo delle Norme di Zona A1, che potrebbe essere opportunamente generalizzato nelle N.T.A. del P.R.G., anche a favore di altre zone omogenee, è di mirare a facilitare l'applicazione degli articoli 1 e 2 della L.R. n° 22/99 relativamente alla formazione dei posti auto pertinenziali a servizio della volumetria residenziale insediata nella "Zona A1 – Centro storico", come pure dei contigui ambiti ricompresi nelle contigue quote di Zone B1 e C, in quanto nel Centro storico risultano essere insediate cospicue volumetrie prevalentemente residenziali, ma non solo, raramente dotate di ricoveri privati per autoveicoli, in quanto quasi del tutto preesistenti all'avvento delle norme che prescrivono la formazione di tali ricoveri, segnatamente rappresentate dalla "Legge ponte" del 1967, dalla "Legge Tognoli" del 1989 ed infine dagli articoli 66, 67, 68 e 69 della L.R. n°12/2005.

#### **4 \* ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA DELIBERA D'ADOZIONE**

Compongono la presente Variante di perfezionamento delle degli Azionamenti vigenti relativi alla Zona A1-Centro storico, nonché delle corrispondenti Norme di zona A1 – Centro storico, i seguenti elaborati:

**ALL. 1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**ALL. 2 – AZZONAMENTO VIGENTE DEL CENTRO STORICO ( TAV. 14 P.R.G. ) - SCALA 1:500**

**ALL. 3 – VALUTAZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL CENTRO STORICO - SCALA 1:500**

**ALL. 4 – VARIAZIONI INTRODOTTE NELL'AZZONAMENTO DEL CENTRO STORICO - SCALA 1:500**

**ALL. 5 – VIGENTI NORME DI ZONA A1 CON INDIVIDUAZIONE DELLE VARIAZIONI DA INTRODURRE**

**ALL. 6 – VARIAZIONI INTRODOTTE NELLE VIGENTI NORME DI ZONA A1**

**ALL. 7 – SCHEDA INFORMATIVA EX ART. 2 L.R. 23.06.1997 n° 23**

#### **5 \* ADEMPIMENTI**

Non trattandosi di procedimento amministrativo in tema urbanistico mirato alla formazione di alcuno degli Atti di P.G.T. non si è procedute all'Avviso al pubblico tramite stampa locale dell'avvio del procedimento di formazione di Variante di perfezionamento dello strumento urbanistico vigente in applicazione dell'Art. 25.1 della L.R. n°12/2005, non rientrando tale fattispecie nei casi previsti dall'Art. 13 della L.R.11.03.2005 n°12.

La presente variante sarà adottata dal Consiglio comunale; indi, dopo d'avere dato avviso al pubblico dell'avvenuta sua adozione, mediante pubblicazione su quotidiano o periodico locale, sarà lasciata in libera visione per n° 30 giorni consecutivi per consentire il deposito delle eventuali Osservazioni entro il 60° giorno dalla data di pubblicazione.

#### **COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)**

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

Le eventuali Osservazioni dovranno configurarsi come un contributo migliorativo del Progetto di Variante. Pertanto, in sede d'Approvazione definitiva, il Consiglio comunale farà proprie quelle Osservazioni che effettivamente contribuiranno a migliorare la Variante adottata, con ciò trasformandola in Variante definitivamente approvata.

Indi, sarà dato avviso al pubblico dell'intervenuta sua approvazione definitiva con specifica pubblicazione sul BURL e, da quella data, inizierà a decorrere la vigenza della Variazione che ora si propone al Consiglio comunale di adottare.

## 6 \* DESCRIZIONE DEL NUOVO AZZONAMENTO DEL CENTRO STORICO

Come già detto la presente Variante, in applicazione dei disposti dell'Art. 25.1 della L.R. n° 12/2005, perfeziona le Vigenze Norme della **Zona A1 – Centro storico** nel rispetto dei limiti stabiliti dall'**Art. 2.2.c, 2.2.d e 2.2.i** della L.R. 23.06.1997 n°23 che consentono di adeguarle alle Normative sopravvenute dopo l'approvazione regionale del PRG, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate della Zona A e sulla scorta dell'effettiva situazione fisica dei luoghi, eventualmente, anche, rettificando il perimetro dello stesso Centro storico, procedendo a:

- **modificare il perimetro del Centro Storico alla luce dell'effettiva situazione fisica dei luoghi** rappresentata dal fotogrammetrico in scala 1:500 utilizzato come supporto cartografico della variante documentato dall'Allegato 3 a cui si rinvia, per conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni fra zone omogenee diverse;
- **modificare le modalità d'intervento del patrimonio edilizio esistente**, non concretizzanti ristrutturazione urbanistica e non comportanti incremento del peso insediativo superiore al 10%;
- **migliorare la specificazione delle norme di Zona A1 del Centro storico**, al fine di renderle congruenti con le normative di settore intervenute successivamente all'approvazione regionale del PRG Vigente, orientate ad elevare il livello qualitativo degli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente nella Zona A1.

L'**Allegato 3** in scala 1:500 avente il titolo "**Valutazione dello stato attuale del Centro storico**" sintetizza le ricognizioni effettuate sul territorio comunale di Verderio Inferiore, al fine di censire entro tale quadro di riferimento, mappandoli puntualmente, i beni paesistici che l'Articolo 19 del Vigente PTPR distingue e tutela conservativamente.

-

+

In dettaglio, l'**Allegato 3** documenta graficamente in scala 1:500 la consistenza del Centro storico di Verderio Inferiore, distinguendo le sei seguenti tipologie di consistenza edilizia:

- **con campitura interamente di colore mattone**, gli edifici che già esistevano nell'anno 1857, perchè rappresentati nella Mappa del Catasto Lombardo Veneto e che sono sopravvissuti fino ad oggi;
- **con campitura in parte di colore mattone ed in parte di colore grigio**, gli edifici che in parte già esistevano nell'anno 1857, perchè rappresentati nella Mappa del Catasto Lombardo Veneto;
- **con campitura a tratteggio di colore mattone**, gli edifici che già esistevano nell'anno 1857 limitatamente alla parte tratteggiata, perchè rappresentati nella Mappa del Catasto Lombardo Veneto, che attualmente denotano trasformazioni avvenute in epoca recente;
- **con campitura a puntini di colore grigio**, gli edifici attualmente esistenti nella Zona A che non esistevano nell'anno 1857;
- **con perimetro continuo di colore azzurro**, gli edifici minori, gli accessori, i box e le tettoie che si rinvengono nei cortili che risultano ricompresi nella Zona A;
- **con campitura a tratteggio sottile di colore grigio**, gli edifici che non rientrano nella zona A per caratteristiche tipologiche e dimensionali.

Completa la descritta rappresentazione il Perimetro del "**Centro storico**"

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

Da tale analisi qualitativa del Centro storico ha tratto origine la nuova planimetria del Centro storico costituita dall'**Allegato 4** in scala 1:500, a cui si rinvia, ( che, in coerenza con le Nuove Norme di Zona A1 costituite dall'**Allegato 6** ), individua i seguenti elementi:

- il nuovo Perimetro del Centro storico;
- con campitura a tratteggio di colore rosso i singoli fabbricati conservabili con **interventi di restauro**
- con campitura a tratteggio di colore verde i singoli fabbricati conservabili con **interventi di risanamento conservativo**
- con campitura a tratteggio di colore azzurro i singoli fabbricati conservabili con **interventi di ristrutturazione edilizia**
- con campitura a tratteggio di colore magenta le parti di singoli fabbricati da sottoporre a **interventi di demolizione**
- le parti di suolo non edificato destinate a cortili e verde privato
- le parti di suolo non edificato destinate ad aree pedonali
- le parti di suolo non edificato destinate a Standard pubblico ( AIC – V – P )
- le parti esterne al Centro storico classificate Standard pubblico AIC-AR ora inserite nel Centro storico
- le parti del Centro storico vigente variate in Zona omogenea B1 in misura di mq. 3.615
- le parti del Centro storico vigente variate in Zona omogenea C in misura di mq. 1.600
- le parti del Centro storico vigente variate in Zona Parcheggi privati pertinenziali in misura di mq. 1.300
- le parti del Centro storico vigente da sottoporre a Permesso di costruire convenzionato in quanto, singolarmente disciplinate in modo specifico ( **Vincolo Specifico** ) evidenziato nella Planimetria del Centro storico da un perimetro e dal simbolo **VS** a cui corrisponde un apposito testo nelle Norme di Zona A1.

## 7 \* DESCRIZIONE DELLA REGOLAMENTAZIONE DELLA ZONA A1

Come già visto al Paragrafo 5 della presente Relazione, le “Norme della Zona A1” sono state predisposte in termini di istruzioni per l’attuazione di interventi edilizi diretti secondo la gerarchia degli interventi introdotta nell’anno 1978 dall’art. 31 della Legge Nazionale 457, ossia, distinguendo, previa puntuale individuazione nella Zonizzazione in scala 1:500, i seguenti casi di intervento edilizio diretto di:

- restauro
- risanamento conservativo  
entrambi licenziabili con Permesso di costruire gratuito;
- ristrutturazione edilizia
- demolizione parziale o totale
- interventi sottoposti a Vincolo specifico da assentire con Permesso di costruire convenzionato riferiti, rispettivamente, ai tre seguenti ambiti:
  - 1: Corte n° 7 – lato sud esterno alla corte  
ove si avverte la necessità di riorganizzare la destinazione residenziale sia al piano terreno che al primo piano.  
Per tale scopo l’ambito in esame è stato perimetrato nell’**ALL. 4** ed è stato regolamentato in modo specifico nell’**ALL. 5** ( v. Art. 4.3.5 – Corte n°7 );
  - 2: Corte n°15 – ove si avverte la necessità di riorganizzare l’intero lato sud delimitante la corte, eliminando le superfetazioni e completando l’edificazione per scopi residenziali, dotando altresì la corte di un nuovo passo carraio.  
Per tale scopo l’ambito in esame è stato perimetrato nell’**ALL. 4** ed è stato regolamentato in modo specifico nell’**ALL. 5** ( v. Art. 4.3.5 – Corte n°15 );
  - 3: Ambito destinato a parcheggi privati pertinenziali, prossimo alla Corte n° 7  
ove, si avverte la necessità di riorganizzare le volumetrie preesistenti che, in parte, risultano esser in disuso e di riorganizzare anche una parte degli spazi ad esse contigui, al fine di consentire l’iniziativa privata dei proprietari dei sedimi e di altri privati interessati ad intervenire in modo convenzionato con l’Amministrazione comunale, per la realizzazione di autorimesse private pertinenziali alle abitazioni esistenti nel Centro storico, in applicazione degli articoli n° 66, 67, 68 e 69 della L.R. n°12/2005.

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)



Per tale scopo l'ambito in esame è stato perimetrato nell'**ALL. 4** ed è stato regolamentato in modo specifico nell'**ALL. 5** ( v. Art. 6 lettera f - )

Il Paragrafo **5** alla lettera **m-** si diffonde sulle tipologie meritevoli di conservazione in quanto caratterizzanti, prevalentemente, il Centro storico del Comune, nonché sull'uso dei materiali e sugli accorgimenti d seguire per assicurare l'effettiva tutela conservativa delle preesistenze;

Il Paragrafo **6** adegua normativamente le Vigenti Norme di Zona A1 alle disposizioni sopravvenute in tema di Standard e, in particolare, di parcheggi pubblici e privati d'interesse generale, oltrechè, come già detto, relativamente ai Parcheggi privati pertinenziali.

## 8 \* VARIAZIONI DI CAPACITA' INSEDIATIVA CONSEGUENTI ALLE MODIFICHE INTRODOTTE

Trattandosi di una Variante di perfezionamento del P.R.G. mirata a ridefinire il perimetro del Centro storico ed a regolamentare gli interventi conservativi degli edifici in esso esistenti, risulta che la capacità insediativa del territorio comunale rimane invariata.

Tuttavia, poiché nel Centro storico esistono vani occupati a scopo abitativo da cittadini residenti e vani attualmente già esistenti ma non occupati, oltre a volumetrie di origine rurale che, mediante intervento edilizio di ristrutturazione edilizia, potrebbero facilmente essere trasformate in vani abitabili da occupare senza alterare i profili edilizi ora esistenti, si è provveduto a quantificare, nella seguente tabella, gli abitanti attualmente già esistenti in ciascuna corte già censiti all'anagrafe comunale, oltrechè gli abitanti che potenzialmente sono introducibili in ciascuna corte sia per effetto del riuso dei vani abitabili che risultano essere non occupati attualmente, come pure per effetto della trasformazione residenziale delle volumetrie ivi esistenti costituite da porticati dimessi di origine agricola. Lo scenario che deriva è il seguente:

corte	indirizzo	abitanti			Posti auto			
		All'anagrafe	Totale corte	Inseribili nei Vani non occupati	Capacità totale	Già esistenti	prescritti	Da reperire
1	Via dei Tre Re 17	15	15	20	35	0	19	19
2	Via dei Tre Re 22	18	18	9	27	13	15	2
3	Via dei Tre Re 15	39	39	30	69	13	38	25
4	Via dei Tre Re 10,14,18	43	48	5	53	2	30	28
	Via Battisti 1, 7	5						
5	Via dei Tre Re 13	25	25	4	29	8	16	8
6	Via dei Tre Re 9	2	2	64	66	17	37	20
7	Via dei Tre Re 8	19	19	21	40	10	22	12
8	Via dei Tre Re 3	12	12	9	21	7	12	5
9	P.za Annoni 11	29	29	42	71	14	39	25
10	P.za Annoni 4,5,6	36	47	23	70	2	39	37
	Via dei Tre Re 2,4	11						
11	Via Roma 3	1	8	16	24	0	13	13
	Vicolo Chiuso 3	7						
12	Via Roma 14	15	15	2	17	7	10	3
13	Via Roma 16	27	27	13	40	4	22	18
14	Via Roma 15	47	47	1	48	9	27	18
15	Via Roma 17,19,21,23	14	14	1	15	0	8	8
16	Via Roma 27	11	13	45	58	2	32	30
	Vicolo Chiuso 5	2						
canonica	v. Papa Giovanni XXIII	1	1	7	8	1	4	3
<b>TOTALE</b>		<b>379</b>		<b>312</b>	<b>691</b>	<b>109</b>	<b>383</b>	<b>274</b>

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

In prima analisi può apparire che la capacità insediativa del Centro storico sia destinata quasi a raddoppiare; in realtà risulterà quasi raddoppiato il solo numero degli abitanti che saranno censiti all'anagrafe comunale dopo che risulterà essere ultimato il recupero delle volumetrie attualmente già esistenti ma che ad oggi risultano essere non utilizzate per scopi residenziali.

Infatti le volumetrie ora esistenti resteranno tali e non raddoppieranno.

I soli possibili incrementi di capacità insediativa teoricamente rilevabili, potrebbero riguardare i due ambiti individuati nella Zonizzazione in scala 1:500 del Centro storico come soggetti a Vincolo specifico, per i quali, tuttavia, fin d'ora si deve intendere che l'eventuale modesto incremento volumetrico che potrebbe essere conteggiato sarà destinato al miglioramento qualitativo dell'abitare, ossia alla migliore riorganizzazione del volume già esistente piuttosto che ad un vero e proprio incremento dimensionale dell'edificio già esistente da sottoporre ad intervento di ristrutturazione.

Pertanto, trattandosi di interventi conservativi del patrimonio edilizio preesistente, non sono da conteggiare variazioni di capacità insediativa, sia per effetto delle variazioni introdotte nelle Norme di Zona A1, che per effetto della modifica della Perimetrazione del Centro storico.

Altrettanto vale per le porzioni di Zona A1 che la presente variante riconduce a Zona B1 ed a Zona C, in quanto, in tutti i casi, si tratta di volumetrie preesistenti di cui, ora, si modifica la sola classificazione senza incidere sulla relativa consistenza.

### **9 \* VARIAZIONI DI FABBISOGNO E DI DOTAZIONE DI STANDARD CONSEQUENTI ALLE MODIFICHE INTRODOTTE**

Conseguentemente a quanto sopra chiarito, non si pone neppure l'esigenza di quantificare nuovi fabbisogni di standard, trattandosi di una Variante di perfezionamento del P.R.G. mirata a reindividuare il perimetro delle Zone A1 di recupero del vecchio nucleo ed a regolamentare le stesse Zone in modo aderente alle normative urbanistiche sopravvenute, successivamente all'approvazione regionale del PRG ora vigente, in orientamento alla conservazione del patrimonio edilizio preesistente.

Ciononostante, risultano incrementate le aree di standard esistenti rispetto a quelle in previsione, in quanto rilevate dal fotogrammetrico 1:500 e documentate dalle Tavole ALL. 3 e ALL. 4.

Infine, giova osservare che per effetto dell'individuazione dell'ambito sottoposto a Vincolo Specifico destinato a Parcheggi privati pertinenziali, la dotazione complessiva dei parcheggi risulta, comunque, incrementata rispetto alla configurazione originaria stabilita dal PRG Vigente.

#### **COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)**

+

### 10\* ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante di perfezionamento del P.R.G. Vigente in adeguamento all'Art. 102 della L.R. n° 12/2005 è stata adottata dal Consiglio comunale con Delibera n° 62 del 12.12.2008.

Dell'avvenuta sua adozione è stata data comunicazione al pubblico mediante:

- Avviso affisso all'Albo pretorio in data 16.01.2009 per il periodo di 60 giorni, ossia fino al 16.03.2009
- Avviso pubblicato a pagina 18 sul periodico locale "Il giornale di Merate" in data 27.01.2009

E' stata messo a disposizione di chiunque ne fosse interessato un modello d'Osservazione idoneo a censire in modo puntuale le argomentazioni orientabili al perfezionamento della Variante adottata.

La popolazione è stata invitata, con apposito avviso, a consultare l'Ufficio tecnico comunale ed a prenotare, se gradito, un incontro con il Professionista incaricato della redazione della presente Variante. Conseguentemente l'Ufficio tecnico comunale ha programmato una serie di incontri con il Professionista per consentire ai cittadini che ne avevano fatto richiesta, di argomentare liberamente sui contenuti della Variante adottata.

Nel volgere di uno di questi incontri si è concordato di fare una ricognizione in una Corte che è stata effettuata con un sopralluogo avvenuto al termine dello stesso incontro.

### 11\* OSSERVAZIONI PERVENUTE

Entro le ore 12,00 del giorno 16.03.2009 sono pervenute al Protocollo comunale le seguenti n° 7 Osservazioni:

#### Osservazione n°1

**Prot. 1.791 del 13.3.2009 – NIGLIAZZO Antonino e GAGLIANO Giuseppa – Verderio Inferiore ( LC )**

#### Osservazione n°2

**Prot. 1.800 del 13.03.2009 – PAROLINI Natalino – Verderio Inferiore ( LC )**

#### Osservazione n°3

**Prot. 1.832 del 14.03.2009 – MATTAVELLI Francesco e Gianpaolo, PIROVANO Stefano – Verderio Inferiore ( LC )**

#### Osservazione n°4

**Prot. 1.871 del 16.03.2009 – NAVA Eugenio e VILLA Isabella – Verderio Inferiore ( LC )**

#### Osservazione n°5

**Prot. 1.872 del 16.03.2009 – MAPELLI Angelo – Verderio Inferiore ( LC )**

#### Osservazione n°6

**Prot. 1.873 del 16.03.2009 – CONSONNI Fernanda, Guido e Maria Carla – Verderio Inferiore ( LC )**

#### Osservazione n°7

**Prot. 1.860 del 16.03.2009 – SIRTORI Andrea e ROCCA Antonia – Verderio Inferiore ( LC )**

-

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

+

## 12\* SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

### Osservazione n°1

richiesta di stralcio degli immobili di proprietà dal Perimetro del Vincolo specifico relativo alla Corte n° 15 disciplinato dal Paragrafo 4.3.5 delle NTA – Allegato 6;

#### **OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

nel senso che, in parziale accoglimento della presente Osservazione ed in modo coordinato con l'accoglimento dell'Osservazione n°5 a cui si rinvia, viene modificato il perimetro del Vincolo specifico relativo alla Corte n°15 disciplinato dal Paragrafo 4.3.5 delle NTA – Allegato 6 in forma di sua scomposizione in due distinte quote:

- **VS.a:** prima quota, che include unicamente la proprietà dell'Osservante al fine di disciplinarne l'intervento attuativo in modo distinto dai restanti immobili che delimitano la Corte n°15 a meridione;
- **VS.b:** seconda quota, che include la restante parte della cortina edilizia che delimita a meridione la Corte n°15, al netto dell'immobile esistente costituito dai mappali F6 – n° 403, 676, 404, 405 e parte di 409 che, per effetto dell'accoglimento dell'Osservazione n°5 a cui si rinvia, viene interamente escluso dal perimetro del Vincolo specifico e ricondotto ad intervento edilizio diretto di ristrutturazione edilizia, stante la sua autonoma e ben definita consistenza costruttiva.

Conseguentemente, il testo dell'originario Vincolo specifico viene modificato nel modo seguente:

#### **Corte n° 15.a**

**VS.a:** Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere accorpate e riordinate le volumetrie dei fabbricati accessori ivi esistenti, allo scopo di riqualificare l'edificazione esistente nella corte, contenendo il disordine e l'eterogeneità che attualmente la caratterizza.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- la formazione di un passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23 e il suo assoggettamento a servitù passiva a favore delle unità immobiliari che si affacceranno sulla Corte n°15 ad intervento ultimato;
- la partecipazione alle spese di formazione delle reti tecnologiche occorrenti a servizio della Corte n°15 da realizzare nel sottosuolo del passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23, con ripartizione delle spese in proporzione alla volumetria di pertinenza, rispetto alla volumetria totale;
- il completamento del corpo di fabbrica a destinazione residenziale, in estensione dell'edificato preesistente, con volumetria complessiva di mc. 600, con altezza fino a metri 6,50 alla gronda ed allineamenti di colmo coordinati con il contiguo corpo di fabbrica soggetto a ristrutturazione edilizia;
- il coordinamento delle parti aggiunte a completamento con le fronti che prospettano la via Roma, sotto il profilo del disegno architettonico, dei colori e dei materiali da porre in opera;
- la demolizione delle preesistenze individuate nella Planimetria del Centro storico Allegato 4 in scala 1:500;

#### **Corte n° 15.b**

**VS.b:** Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere demolite le preesistenze ivi esistenti, allo scopo di riqualificare l'edificazione esistente nella corte, contenendo il disordine e l'eterogeneità che attualmente la caratterizza.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- la partecipazione alle spese di formazione delle reti tecnologiche occorrenti a servizio della Corte n°15 da realizzare nel sottosuolo del passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23, con ripartizione delle spese in proporzione alla volumetria di pertinenza, rispetto alla volumetria totale, a fronte del contestuale assoggettamento a servitù attiva del passo carraio a favore delle unità immobiliari che si affacceranno sulla Corte n°15 ad intervento ultimato;
- la trasformazione dell'edificio preesistente in corpo di fabbrica a destinazione residenziale, con volumetria complessiva di mc. 600, con altezza fino a metri 6,50 alla gronda, con allineamento della quota del colmo del tetto coordinato con il contiguo corpo di fabbrica soggetto a ristrutturazione edilizia, nonché con coordinamento con tale edificio del disegno architettonico, dei colori e dei materiali da porre in opera;
- la demolizione delle preesistenze individuate nella Planimetria del Centro storico Allegato 4 in scala 1:500;
- la formazione delle autorimesse private alla base dell'edificio;

-

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

+

**Osservazione n°2**

**2.a** - richiesta di migliore specificazione della Norme di zona costituita dal Paragrafo 4.3.2 delle NTA – Allegato 5;

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

nel senso che il predetto paragrafo viene adeguato alla definizione di Risanamento conservativo contenuta nell'Art. 27 della L.R. n° 12/2005.

Conseguentemente anche i paragrafi **3.4.c** e **3.4.d** dell'Allegato 5 a cui si rinvia, vengono resi coerenti fra loro e perfezionati come richiesto dall'Osservante.

**2.b** - richiesta di esplicita ammissione della variazione di destinazione d'uso preesistente diversa da quella residenziale a favore dell'introduzione della destinazione residenziale;

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

nel senso che il paragrafo 2.4.1 delle NTA Allegato 5 già ammette la trasformazione residenziale delle preesistenti differenti destinazioni d'uso in tutti gli interventi conservativi.

**Osservazione n°3**

richiesta di rettifica di errore materiale nella rappresentazione nell'Allegato 4 in scala 1:500 del cancello di accesso alla proprietà degli Osservanti di via Roma 27 in posizione corrispondente al Perimetro del Vincolo specifico relativo alla Corte n° 15 disciplinato dal Paragrafo 4.3.5 delle NTA – Allegato 6;

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

Si provvede a riposizionare in modo corretto il cancello in questione, come pure a riproporre la sistemazione pedonale degli spazi pubblici esistenti nella via Roma, già prevista dal Piano Particolareggiato Vigente.

**Osservazione n°4**

richiesta di riclassificazione nell'Allegato 4 in scala 1:500 dei corpi di fabbrica destinati alla demolizione a favore della loro conservazione in forma di volumetria preesistente riconvertibile alla destinazione residenziale mediante intervento edilizio diretto di ristrutturazione edilizia;

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

Si provvede a riclassificare i due richiamati corpi di fabbrica nell'Allegato 4 in scala 1:500 nel modo richiesto ed a confermare l'esistenza delle due tettoie, rispettivamente destinate a superficie coperta per il carico e lo scarico degli autoveicoli a servizio del negozio e superficie coperta per il ricovero degli autoveicoli.

**Osservazione n°5**

richiesta di stralcio del mappale 404 F6 di proprietà, dal Perimetro del Vincolo specifico relativo alla Corte n° 15 disciplinato dal Paragrafo 4.3.5 delle NTA – Allegato 6;

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

In quanto l'edificio che include anche il mappale 404 F6 di proprietà dell'Osservante è l'unico edificio, fra tutti quelli inclusi nel perimetro del Vincolo specifico, che possiede i caratteri e le dimensioni idonee per essere sottoposto ad intervento edilizio diretto di ristrutturazione edilizia.

Pertanto, si provvede a:

- escludere dal perimetro del Vincolo specifico relativo alla Corte n°15 l'intero edificio costituito, oltre che dal mappale 404 F6 dell'Osservante, anche dai mappali 403, 676, 405 e parte di 409 F6, ed a sottoporlo interamente ad intervento edilizio diretto di ristrutturazione edilizia, come richiesto dall'Osservante per la quota di competenza;
- sottoporre lo stesso intero edificio all'obbligo di partecipazione alle spese di formazione delle reti tecnologiche occorrenti a servizio della Corte n°15, da realizzare sia nella corte che nel sottosuolo del passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23, con ripartizione delle spese in proporzione alla volumetria di pertinenza, rispetto alla volumetria totale, a fronte del contestuale assoggettamento a servitù attiva del passo carraio a favore delle unità immobiliari che risulteranno inserite nello stesso edificio ad intervento ultimato;

**Osservazione n°6**

richiesta di stralcio degli immobili di proprietà, costituiti da parte del mappale 1956.a, dal Perimetro del Vincolo specifico destinato alla formazione di autorimesse private pertinenziali disciplinato dall'Art. 6 Paragrafo f delle NTA –

**COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)**

Allegato 6 e di contestuale sottoposizione dell'intero mappale 1956.a alla disciplina urbanistica della Programmazione integrata ai sensi degli articoli 87/94 della L.R. n°12/2005;

#### **OSSERVAZIONE RESPINTA**

La presente Variante di perfezionamento del P.R.G. è limitata alla sola Zona A1 – Centro storico ed ha lo scopo di garantire la conservazione sia gli ambiti territoriali già classificati “Zona A1”, che i valori architettonici residui e di memoria locale rinvenibili negli stessi ambiti, finora tutelati dalle Vigeni Norme di Zona A1.

Pertanto, la presente Variante non può introdurre regolamentazioni quali quella invocata della Programmazione integrata finalizzata alla realizzazione di nuovi immobili residenziali, commerciali, terziari e di servizi, ai sensi degli articoli dal n° 87 al n° 94 della L.R. n°12/2005.

#### **Osservazione n°7**

richiesta di modifica della classificazione da Risanamento conservativo a Ristrutturazione edilizia di parte degli immobili di proprietà siti nella Corte n° 1 nell'Allegato 4 in scala 1:500;

#### **OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si provvede a riclassificare nell'Allegato 4 in scala 1:500, nel modo richiesto, il richiamato corpo di fabbrica costituito dal rustico esistente nella corte in posizione avanzata rispetto alla cortina di edifici che dalla via Tre Re risvolta all'interno della Corte n°1.

### **13 \* ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA DELIBERA D'APPROVAZIONE**

Compongono la presente Variante di perfezionamento delle degli Azionamenti vigenti relativi alla Zona A1-Centro storico, nonché delle corrispondenti Norme di zona A1 – Centro storico, i seguenti elaborati:

#### **ALL. 1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

##### **OSSERVAZIONI PERVENUTE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI**

#### **ALL. 2 – AZZONAMENTO VIGENTE DEL CENTRO STORICO ( TAV. 14 P.R.G. ) - SCALA 1:500**

#### **ALL. 3 – VALUTAZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL CENTRO STORICO - SCALA 1:500**

#### **ALL. 4 – VARIAZIONI INTRODOTTE NELL'AZZONAMENTO DEL CENTRO STORICO - SCALA 1:500**

#### **ALL. 5 – VIGENTI NORME DI ZONA A1 CON INDIVIDUAZIONE DELLE VARIAZIONI DA INTRODURRE**

#### **ALL. 6 – VARIAZIONI INTRODOTTE NELLE VIGENTI NORME DI ZONA A1**

#### **ALL. 7 – SCHEDA INFORMATIVA EX ART. 2 L.R. 23.06.1997 n° 23**

### **14 \* MODIFICHE APPORTATE ALLE NORME TECNICHE PER EFFETTO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

L'accoglimento dell'**Osservazione n°1** comporta la modifica del testo del Vincolo specifico relativo alla **Corte n°15** come già descritto al Paragrafo 12; nella pagina seguente si mettono a raffronto il testo adottato, mediante sua trascrizione nella colonna di sinistra e il testo controdedotto, mediante suo inserimento nella colonna di destra.

-

#### **COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)**

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

+

**Corte n° 15**

Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere accorpate le volumetrie dei fabbricati accessori ivi esistenti, anche se appartenenti a differenti proprietari, allo scopo di riqualificare l'edificazione esistente nella corte, eliminando il disordine e l'eterogeneità che attualmente la caratterizza.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- la formazione di un passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23;
- il completamento della cortina edilizia delimitante la predetta sede stradale in estensione dell'edificato preesistente, con volumetria complessiva di mc. 2.000, con altezza fino a metri 6,50 ;
- il coordinamento del disegno architettonico delle parti aggiunte a completamento, del loro colore e dei rivestimenti, con le fronti che prospettano la via Roma;
- la demolizione delle preesistenze individuate nella Planimetria del Centro storico;
- la formazione delle autorimesse private alla base dell'edificio;
- il soddisfacimento degli eventuali fabbisogni aggiuntivi di standard che potranno discendere dalle nuove destinazioni d'uso, eventualmente, diverse da quella residenziale.

L'Atto unilaterale d'obbligo potrà contenere clausole regolate dall'art. 47 della L.R n°12/2005 a cui si rinvia.

**Corte n° 15.a**

**Vs.a:** Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere accorpate e riordinate le volumetrie dei fabbricati accessori ivi esistenti, allo scopo di riqualificare l'edificazione esistente nella corte, contenendo il disordine e l'eterogeneità che attualmente la caratterizza.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- la formazione di un passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23 e il suo assoggettamento a servitù passiva a favore delle unità immobiliari che si affacceranno sulla Corte n°15 ad intervento ultimato;
- la partecipazione alle spese di formazione delle reti tecnologiche occorrenti a servizio della Corte n°15 da realizzare nel sottosuolo del passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23, con ripartizione delle spese in proporzione alla volumetria di pertinenza, rispetto alla volumetria totale;
- il completamento del corpo di fabbrica a destinazione residenziale, in estensione dell'edificato preesistente, con volumetria complessiva di mc. 600, con altezza fino a metri 6,50 alla gronda ed allineamenti di colmo coordinati con il contiguo corpo di fabbrica soggetto a ristrutturazione edilizia;
- il coordinamento delle parti aggiunte a completamento con le fronti che prospettano la via Roma, sotto il profilo del disegno architettonico, dei colori e dei materiali da porre in opera;
- la demolizione delle preesistenze individuate nella Planimetria del Centro storico Allegato 4 in scala 1:500;

**Corte n° 15.b**

**Vs.b:** Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere accorpate e riordinate le volumetrie dei fabbricati accessori ivi esistenti, allo scopo di riqualificare l'edificazione esistente nella corte, contenendo il disordine e l'eterogeneità che attualmente la caratterizza.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- la partecipazione alle spese di formazione delle reti tecnologiche occorrenti a servizio della Corte n°15 da realizzare nel sottosuolo del passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23, con ripartizione delle spese in proporzione alla volumetria di pertinenza, rispetto alla volumetria totale, a fronte del contestuale assoggettamento a servitù attiva del passo carraio a favore delle unità immobiliari che si affacceranno sulla Corte n°15 ad intervento ultimato;
- la trasformazione dell'edificio preesistente in corpo di fabbrica a destinazione residenziale, con volumetria complessiva di mc. 600, con altezza fino a metri 6,50 alla gronda, con allineamento della quota del colmo del tetto coordinato con il contiguo corpo di fabbrica soggetto a ristrutturazione edilizia, nonché con coordinamento con tale edificio del disegno architettonico, dei colori e dei materiali da porre in opera;
- ;
- la demolizione delle preesistenze individuate nella Planimetria del Centro storico Allegato 4 in scala 1:500;
- la formazione delle autorimesse private alla base dell'edificio;

**COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)**

+

## 15\* CONCLUSIONI

La presente variante di perfezionamento del P.R.G. Vigente in adeguamento all'Art. 102 della L.R. n° 12/2005 qui si conclude **nella configurazione destinata all'Approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale.**

Ciò, in applicazione dei disposti dell'Art. 25.1 della L.R. n° 12/2005 che, ai sensi dell'**Art. 2.2.c 2.2.d e 2.2.i** della L.R. 23.06.1997 n°23 consente di apportare al PRG, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate e dell'effettiva situazione fisica dei luoghi, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche, anche mediante rettifiche di delimitazioni e, in particolare, consente di:

- **modificare le modalità d'intervento del patrimonio edilizio** esistente non concretizzanti ristrutturazione urbanistica e non comportanti incremento del peso insediativo superiore al 10%;
- **migliorare la specificazione delle norme di Zona A1-Centro storico**, anche al fine di renderle congruenti con le normative di settore, intervenute successivamente all'approvazione regionale del PRG Vigente, orientate ad elevare il livello qualitativo degli interventi conservativi già regolamentati dalle Norme di zona.

Per quanto concerne la previsione di separazione del traffico pedonale da quello veicolare, contenuta nel Piano Particolareggiato del Centro storico, la presente Variante non può provvedere in materia, non potendo introdurre la previsione di nuova viabilità in ambiti esterni al Centro storico da intendersi come presupposto necessario per concretizzare detta separazione dei traffici che, invece, sarà perseguibile in sede di formazione del Piano delle Regole ai sensi dell'Art. 10 della L.R. n°12/2005 s.m.i. .

In sintesi, risultano:

- **interamente accolte n° 3 Osservazioni**, rispettivamente le Osservazioni n° 2, 3 e 4;
- **parzialmente accolte n° 3 Osservazioni**, rispettivamente le Osservazioni n° 1, 5 e 7
- **respinta l'Osservazione n° 6**

**Verderio Inferiore, Lecco, 06 Novembre 2008 – 30 Marzo 2009**

IL PROGETTISTA:

**dott. arch. Aldo Marchi – 23900 Lecco**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:

**dott. arch. Emanuela FUSAR POLI – UTC-VERDERIO INFERIORE (LC)**

*E:\MMX\Verderio\Vps\Approvata\Allegato 1.doc*

-

### COMUNE DI VERDERIO INFERIORE (LC)

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 25.1 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12 A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2.2 LETTERE c), d), i) DELLA L.R. 23.06.1997 n°23 DIRETTA A MODIFICARE LE DELIMITAZIONI FRA ZONE OMOGENEE DIVERSE E LE MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLA ZONA A1-CENTRO STORICO, NONCHE' A RENDERE CONGRUENTI LE NORME DI ZONA A1 ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE