



**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

*L'iter di formazione delle Varianti oggetto della presente relazione*

Il Comune di Grassobbio, è dotato del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 14.04.2012 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 e successivamente pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia N. 4 del 23.01. 2013, e da allora vigente.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 202, del 21.09.2015 e successivo atto del Responsabile del Procedimento, ha deliberato di procedere ad una prima revisione dei contenuti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT al fine di effettuare, a distanza di oltre cinque anni dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico, una verifica dei contenuti progettuali e normativi del Piano, alla luce della prima fase di gestione operativa dello strumento urbanistico e in considerazione delle mutazioni del quadro legislativo, sia statale che regionale avvenute negli ultimi anni e non presenti nella disciplina del PGT.

In conformità a tali deliberazioni, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 della LR 31 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. ma anche - e soprattutto - per un doveroso indirizzo di trasparenza dell'attività amministrativa, si è provveduto a pubblicare l'"avviso di avvio del procedimento" di predisposizione delle varianti, invitando i cittadini e tutti i soggetti portatori di interessi diffusi a presentare suggerimenti e proposte utili ad una più completa conoscenza delle esigenze e problematiche presenti all'interno del territorio in relazione alle questioni inerenti l'attività urbanistico edilizia.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

A seguito di tale avviso sono pervenute all'amministrazione una serie di istanze rispondenti a varie esigenze e inerenti differenti tematiche.

Tali istanze sono state esaminate alla luce dei criteri di impostazione del PGT che l'amministrazione non ha inteso mutare nella sua impostazione generale e complessiva<sup>1</sup>.

Per questa ragione sono state prese in considerazione solo le richieste coerenti con gli indirizzi generali del DDP, con il quadro legislativo vigente e con le linee di gestione degli sviluppi urbanistici e territoriali già individuati dall'Amministrazione nello strumento approvato, accogliendone in tutto o in parte i contenuti.

In particolare, rispetto al numero complessivo delle proposte e suggerimenti pervenuti, alcune istanze sono state ritenute accoglibili sotto il profilo delle modifiche alle previsioni degli "azzonamenti" di Piano, altre hanno trovato risposta, in tutto o in parte, apportando modifiche alla normativa.

Non è stato possibile prendere in considerazione ulteriori istanze, in quanto il loro accoglimento avrebbe comportato necessità di discostarsi dai criteri generali di impostazione del PGT oppure in quanto le proposte risultavano non procedibili perché relative ad elementi non congruenti con le disposizioni legislative vigenti.

Da ultimo, non si sono potute considerare nel presente provvedimento quelle istanze il cui accoglimento avrebbe presupposto varianti al DDP, quindi non attinenti la materia del PDR e PDS.

---

<sup>1</sup> Infatti le varianti oggetto del presente provvedimento non riguardano il DDP, del quale si sono intesi mantenere i principi fondanti, gli indirizzi generali e specifici e l'assetto del quadro complessivo urbanistico ambientale del territorio.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**Gli esiti della procedura di esclusione VAS**

Successivamente al deposito della bozza delle varianti la giunta Comunale con propria deliberazione n. 50 del 26.02.2018, prendeva atto del contenuto e delle proposte progettuali demandando alle Autorità Procedente e Competente per la VAS di procedere ad effettuare la pubblicazione degli atti unitamente al "Rapporto Preliminare per la Verifica di esclusione Vas", come previsto dalla disciplina dell'art. 4, comma 2.bis, della l.r. 12/2005.

A seguito di tale pubblicazione sono state presentate osservazioni, sia da parte dei Soggetti Competenti, sia da parte di alcuni soggetti privati interessati ad alcune delle modificazioni individuate dalla proposta di progetto delle varianti.

Tutte le osservazioni pervenute hanno in ogni caso confermato, in modo esplicito, o implicitamente, la correttezza della previsione di esclusione VAS e quindi le Autorità preposte hanno provveduto alla emanazione del prescritto decreto.

In quanto alle osservazioni presentate si è provveduto ad effettuare un incontro congiunto tra il Responsabile del Procedimento, le Autorità, l'estensore del Rapporto Preliminare e l'estensore delle varianti per effettuare una valutazione complessiva sui contenuti delle stesse, il cui esito ha consentito al Tecnico incaricato di redigere una relazione valutativa condivisa e sulla quale si è espresso, per quanto di competenza, anche il Consulente legale.

Nel merito delle osservazioni si rimanda alla trattazione analitica predisposta dal Redattore del Rapporto preliminare.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Preme tuttavia di segnalare che le osservazioni dei Soggetti competenti hanno fornito spunti relativi a varie tematiche, molte delle quali attengono non tanto i contenuti urbanistici delle varianti, quanto aspetti inerenti l'attività edilizia e operativa, e quindi più specificamente riferibili ai contenuti del Regolamento Edilizio, il cui aggiornamento sarà a breve attivato nel rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa di legge.

In tal senso si provvederà in quella sede ad inserire tutte le necessarie disposizioni utili a migliorare e dettagliare le modalità degli interventi anche in considerazione dei positivi apporti ricevuti nell'ambito della procedura di esclusione VAS.

Sono invece già state recepite alcune indicazioni di natura più specificamente urbanistica e ambientale, che si ritengono utili alla migliore organizzazione del territorio e all'introduzione di ulteriori elementi che mirano all'incremento dei caratteri di sostenibilità degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.

In quanto alle osservazioni proposte dai privati va preliminarmente osservato che esse sono state riferite sostanzialmente ai contenuti di variante e non alle questioni di natura ambientale e paesistica, oggetto della VAS.

Tali osservazioni, che in alcuni casi hanno comunque offerto spunti utili per la puntualizzazione di elementi che necessitavano di una più adeguata chiarezza espositiva e che sono stati fin da subito verificati, potranno più propriamente essere esaminate all'interno della fase delle osservazioni alle varianti, prevista dall'art. 13 della l.r. 12/2005, successivamente alla formale adozione da parte del Consiglio Comunale, il quale, come per legge, dovrà motivatamente esprimersi nel merito e, ove lo ritenesse, apportare le modificazioni che riterrà accettabili.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**Le varianti normative**

I documenti che costituiscono la presente variante riguardano modifiche introdotte sia agli elaborati grafici del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sia – e in modo più sostanziale - alla normativa dei due atti di PGT.

Per quanto riguarda la disciplina di tali atti dopo attente riflessioni e valutazioni con l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio tecnico, si è ritenuto che, data la complessità delle modifiche legislative, e normative intervenute dall'anno 2012 ad oggi, sia per gli elementi di difficoltà operativa riscontrati nei primi cinque anni di gestione dello strumento urbanistico, fosse necessario procedere ad una rivisitazione complessiva del corpus normativo, sia dal punto di vista della sua strutturazione, sia dal punto di vista dei suoi contenuti disciplinari e operativi.

Ciò ha portato alla definizione di due documenti che, pur non rinunciando al mantenimento di tutte le parti che ancora potevano mantenere la propria impostazione originaria, sono stati fortemente rielaborati, introducendo nuovi articoli, rielaborando parte dell'articolato che è stato mantenuto nei suoi caratteri di fondo.

In sostanza quindi si può affermare che, pur nel segno del mantenimento dei caratteri fondativi e della connessione con gli obiettivi individuati dal Documento di Piano, la variante ha portato a due nuovi testi organici che sono riportati nella successiva parte del presente documento e che si ritiene rispondano adeguatamente agli obiettivi e alle esigenze di una gestione più efficace degli sviluppi urbani e dell'attività edilizia e alle notevoli novità introdotte nel tempo dai legislatori al quadro normativo sovraordinato.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**Le varianti cartografiche**

Le varianti che hanno necessitato di modificazioni alla cartografia degli atti del PGT sono principalmente riferite a interventi sulle previsioni del Piano delle Regole e sono dettagliatamente illustrate nelle schede illustrative definite all'interno della presente relazione.

Tali variazioni rispondono sostanzialmente all'accoglimento di istanze relative a specifiche esigenze di cittadini o di attività economiche e in generale presentano un'incidenza marginale sulla struttura delle previsioni dello strumento vigente sia sotto il profilo dei pesi insediativi che, come si vedrà più avanti, portano comunque ad una complessiva riduzione del dimensionamento residenziale, se pur non rilevante, che costituisce comunque un segnale coerente con l'esigenza di mettere in atto nuove politiche tendenti alla riduzione del consumo di suolo.

Alcune variazioni sono inoltre dettate da mutate condizioni previsionali sia in ordine a nuovi elementi relativi a modificazioni intervenute sulla situazione delle previsioni infrastrutturali sia relativamente ad elementi determinati da scelte degli Enti preposti, sia dalla necessità, a livello locale di introdurre adeguamenti necessari ad un migliore assetto della struttura della mobilità.

Modificazioni cartografiche sono inoltre previste anche in relazione a variazioni sulle aree per standard, relative in particolare a parcheggi pubblici esistenti o di previsione, rispetto a situazioni che non risultano più aderenti all'effettivo fabbisogno, localizzativo o quantitativo, delle strutture di riferimento per i sistemi della sosta.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

Tali modificazioni incidono sia sulla cartografia del Piano dei Servizi, sia sulle previsioni del Piano delle Regole, senza tuttavia determinare diminuzioni significative, sia sotto il profilo localizzativo che quantitativo, delle dotazioni di standard pubblici, che si mantengono comunque al di sopra dei minimi di legge.

Esse sono individuate nel relativo documento specifico e sono accompagnate dalle schede analitiche illustrative raccolte nello specifico documento che costituisce parte integrante della struttura delle varianti.

Comune di Grassobbio  
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---





Comune di Grassobbio  
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

*Varianti alla disciplina del Piano delle Regole del PGT*

Il presente capitolo costituisce premessa alla lettura del testo delle varianti alla disciplina del Piano delle Regole, così come è venuto modificandosi nel corso degli incontri di approfondimento che si sono tenuti presso la sede comunale alla presenza del Sindaco, degli Assessori e dell'Ufficio Tecnico e con l'iniziale partecipazione del dott. Grimaldi, incaricato per la stesura del procedimento di Esclusione VAS.

In tali incontri si sono via via approfondite le tematiche generali di revisione del Piano delle Regole e gli argomenti specifici riguardanti sia gli aspetti di gestione di alcune problematiche presenti sul territorio, sia alcune questioni particolari, quali la disciplina degli insediamenti produttivi in rapporto alle situazioni di compatibilità con il contesto residenziale e paesistico-ambientale, al fine di approfondire la normativa sulla valutazione della compatibilità insediativa.

Si è valutata anche la necessità di ridefinire i contenuti della normativa sugli "insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante" e le tematiche degli insediamenti dei parcheggi collettivi, dei quali si è constatato un continuo accrescimento connesso con il progressivo sviluppo delle attività dell'aeroporto.

Sono state inoltre effettuate audizioni di operatori delle attività economiche presenti sul territorio, i quali hanno presentato le proprie problematiche in considerazione anche della particolare situazione dei vari settori economici e, in alcuni casi, dei contenziosi in corso con l'amministrazione, che si intendono definire.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

Si sono anche esaminate le proposte presentate a seguito dell'"avviso di avvio del procedimento" delle varianti, valutandone le possibilità di effettuare interventi modificativi delle previsioni urbanistiche in essere, sia per gli aspetti progettuali incidenti sugli elaborati del PdR, sia in rapporto alle conseguenti modifiche o innovazioni da apportare alla normativa.

Nella ripresa autunnale dei lavori si sono verificati via via i contenuti delle proposte di modifica, anche alla luce delle indicazioni e suggerimenti dell'Avvocato Ferraris, consulente del Comune, e degli approfondimenti condotti sulle questioni di dettaglio operativo e sulle problematiche gestionali rilevate dall'Ufficio Tecnico nella prima fase di attuazione del PGT.

A ciò si è aggiunta l'elaborazione delle integrazioni alla normativa di piano che si sono rese necessarie per l'aggiornamento della disciplina alle norme e alle leggi entrate in vigore successivamente all'entrata in vigore del PGT.

Tutto ciò ha condotto alla predisposizione di una serie di proposte di modifica e integrazione del corpus normativo che sono state oggetto di una prima lettura da parte del Consulente Legale e dei Tecnici dell'Ufficio, che hanno prodotto le proprie osservazioni, sulla base delle quali si è predisposta la proposta definitiva di variante alla disciplina di Piano.

Il testo della proposta è stato definito nell'elaborato denominato "*Proposta definitiva elaborata alla luce delle indicazioni e suggerimenti dell'UT e delle verifiche e indicazioni formulate dal Consulente Legale*".

All'interno di tale documento sono state effettuate tre tipologie di variazioni:

1. Una sostanziale rivisitazione dell'art. 1 in ordine ai numerosi argomenti da questo trattati, che sono stati oggetto di una proposta complessiva

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- di semplificazione<sup>2</sup> e di riorganizzazione dei contenuti, anche con l'introduzione di modificazioni, in alcuni casi significative, ai vari punti dell'articolato per meglio specificare e precisare alcuni aspetti problematici e rendere complessivamente più efficace la gestione delle varie tematiche di impostazione generale del Piano
2. Sono state introdotte numerose modifiche di dettaglio di altri articoli dei primi tre titoli della normativa finalizzate a consentire una più efficace lettura e comprensione dei testi
  3. Si è provveduto alla riscrittura di alcuni articoli relativi alle principali tematiche relative soprattutto agli insediamenti delle attività economiche, specie in materia di insediamenti produttivi
  4. Si è prevista l'introduzione di alcuni nuovi articoli connessi con le variazioni apportate ad alcuni aspetti progettuali dell'"azzonamento" di Piano.

Le variazioni di ordine meramente specificativo o relative ad elementi correttivi che non presentano caratteri di particolare rilevanza innovativa o di significativa modificazione disciplinare non vengono fatti oggetto della presente relazione introduttiva in quanto non necessitano di particolari specificazioni illustrative né di indicazioni su questioni di merito, e per esse si rimanda alle note a piè pagina individuate ove si è ritenuto utile formulare brevi specificazioni..

Vengono invece fatti oggetto di trattazione specifica, mediante schede descrittive, tutti gli articoli che hanno subito variazioni significative ai contenuti della disciplina vigente o sono stati oggetto di introduzione di elementi

---

<sup>2</sup> Si sono eliminate le parti normative più pertinenti al Regolamento Edilizio e altri elementi non essenziali o ripetitivi

Comune di Grassobbio  
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

innovativi, nonché gli elementi dell'articolato che disciplinano nuove scelte urbanistiche relative alla disciplina di specifici comparti<sup>3</sup>.

Per una migliore comprensione degli elementi più significativi introdotti nel nuovo testo il testo stesso è accompagnato da una serie di note a piè pagina che illustrano e commentano le modificazioni aventi specifica rilevanza.

---

<sup>3</sup> Si precisa che la numerazione degli articoli è quella già corretta a seguito del riordino dell'articolato e dell'introduzione dei nuovi articoli.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**Art. 16 AMBITI CON PRESENZA DI INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE<sup>26</sup>**

Gli ambiti sono individuati come tali nelle tavole di Piano con specifica campitura in ragione della presenza all'interno del loro perimetro, di una industria a rischio di incidente rilevante.

Negli ambiti di cui al presente articolo sono vietate:

- nuove lavorazioni
- utilizzo nei cicli produttivi di nuove sostanze pericolose;
- implementazioni e/o modifiche strutturali

che comportino un aumento delle distanze di sicurezza stabilite dagli allegati A1 e B1 dell'elaborato redatto ai sensi del DM 9.05.2001 (ERIR), superiori al perimetro campito, per ciascun ambito, in tale elaborato

I parametri di edificazione previsti all'interno degli ambiti quivi disciplinati sono i seguenti:

Rapporto di copertura: 60%;

Altezza: m. 22.

Al fine di garantire la continuità dell'attività in essere possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione, a condizione che:

(i)] non eccedano per oltre il 20% i parametri di edificazione (Rapporto di copertura; Altezza)

(ii) non determinino un'implementazione di oltre il 20% della lunghezza del raggio delle aree di impatto stabilite dall'elaborato redatto ai sensi del DM 9.05.2001 (ERIR).

---

<sup>26</sup> La normativa di queste particolari tipologie di insediamenti produttivi è stata sostanzialmente riscritta



## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

dev'essere soddisfatto lo standard urbanistico a parcheggi, siano presenti dal PGT aree da destinare a parcheggi pubblici.

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi individuano specifiche aree di parcheggio a destinazione pubblica indicandone, ove opportuno, gli insediamenti produttivi per i quali viene previsto, in luogo della monetizzazione, l'obbligo di soddisfacimento dello standard mediante la realizzazione delle necessarie strutture di parcheggio.

#### **26 - Tutela idrogeologica del territorio<sup>12</sup>**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.

Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche, idrauliche e sismiche.

In tutti gli interventi dovrà essere rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della Lr 12/2005 e del Regolamento Regionale in materia.

#### **27- Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS sono state individuate le modalità di attuazione del monitoraggio, alle quali si invia per verifica in ordine alla ricorrenza del monitoraggio, ai correlati indicatori di processo ed alle modalità

---

<sup>12</sup> La disciplina viene implementata con il rimando al principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a della Lr 12/2005

