



CITTÀ DI SESTO CALENDE
(Provincia di Varese)
Servizio Urbanistica e Commercio
sestocalende@legalmail.it

Sesto Calende, 17.07.2014 - agg. 07.08.2014 Prot. N° del

UFFICIO TECNICO: SERVIZIO URBANISTICA E COMMERCIO

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE E MANUFATTI IN AREA DEMANIALE PERTINENTI IL CAMPEGGIO LA SFINGE- ANALISI OSSERVAZIONE PERVENUTA E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

OSSERVAZIONE N. 1 PRESENTATA IN DATA 26.06.2014 – PROT. 15700 DA SOCIETA' SANT'ANNA SRL.

N.		CONTENUTO	VALUTAZIONI	PROPOSTA CONTRODEDUZIONI APPROVATA CON DELIBERA DI GIUNTA 145/07.08.2014
1	I	<p>Contrasto delle finalità nautiche/diportistiche del PRA rispetto alla destinazione di zona e al contenuto della concessione demaniale 102/2010.</p> <p>Non coerenza delle destinazioni nautiche/diportistiche della concessione demaniale 102/2010 rispetto alla destinazione principale di</p>	<p>Il PRA individua coerentemente i rapporti tra i due segmenti della attività nautica e della attività di campeggio, entrambe facenti parte delle attività proprie della soc. "Campeggio la Sfinge di Favaron Edoardo & C. snc" come inserite nell'iscrizione camerale.</p> <p>L'art. 2, terzo periodo, della Relazione Tecnica descrive correttamente la situazione di riferimento riportando che <i>"L'intervento si colloca sullo specchio d'acqua che fronteggia la zona attualmente occupata dalle attività del Camping La Sfinge, azienda che offre servizi per il turismo diportistico e campeggio usufruendo di strutture di proprietà collocate in via Angera n.</i></p>	<p>Non accoglibile perché non fondata e per incompetenza rispetto al procedimento demaniale.</p> <p>Le destinazioni di campeggio e di diportismo nautico sono previste e ammissibili nel PGT e coerentemente indicate in complementarietà nel PRA.</p>

	<p>campeggio in cui sono svolte anche attività di cantiere nautico.</p> <p>La concessione demaniale riporta i mappali 1844, 3072, 3073 su cui insiste l'attività di campeggio</p>	<p><i>1..".</i></p> <p>Le destinazioni del campeggio e della attività complementare del diportismo nautico offerto, sono entrambe ammissibili e conformi al PGT.</p> <p>Nel merito generale della ammissibilità delle destinazioni rispetto agli ambiti o aree di riferimento, si richiama l'art. 10, comma 6 della Normativa del Piano delle Regole in cui si riporta la ammissibilità generalizzata delle "<i>destinazioni accessorie o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento</i>", nonché il rimando all'art. 10.3, lettera f) della LR 12/2005 che prevede che i PGT debbano indicare le destinazioni NON AMMISSIBILI. Le pertinenze nautiche esistenti sono manufatti ammissibili, in quanto tali, nelle aree demaniali e specificatamente disciplinate dall'art. 69.2 della Normativa del PR e coerenti con la "Vocazione funzionale" ricettiva e di turismo nautico dell'ATU 6.</p> <p>Il titolo del soggetto proponente il piano è la concessione demaniale che, riportando comunque i due segmenti della attività della soc. "Campeggio la Sfinge di Favaron Edoardo & C. snc", non pone elementi di contrasto con i contenuti del PRA.</p> <p>I mappali indicati nella concessione demaniale non sono aggiornati con il frazionamento del 1991, ma dai relativi allegati è riconoscibile che l'ambito demaniale è solo parte di tali mappali originari successivamente modificati da tale frazionamento secondo le disposizioni della autorità competente, il Magistrato del Po. L'aggiornamento della concessione è proponibile nella sede competente.</p>	
2	<p>Mancanza di titolo all'utilizzo delle aree dopo la scadenza del contratto di locazione delle</p>	<p>La titolarità ai fini del PRA è la concessione demaniale con la relativa scadenza definita dalle discipline di riferimento la cui</p>	<p>Non accoglibile in quanto il PRA deve riferirsi alla situazione esistente ai sensi dell'art. 69.2 della</p>

		<p>aree del campeggio (31.05.2015)</p>	<p>competenza è della Autorità di bacino lacuale.</p> <p>Gli aspetti privatistici sulla modalità di esercizio futuro (anche se eventualmente prossimo) della attività di campeggio non influiscono sulla titolarità del piano che, avendo per oggetto le sole aree demaniali, deve avere coerenza al momento della approvazione; lo stesso, in caso di modifica di qualsiasi elemento, potrà/dovrà essere successivamente volturato o variato.</p> <p>Il PRA è la disciplina urbanistica necessaria per il rinnovo delle concessioni demaniali e per il mantenimento dei manufatti esistenti, ai sensi dell'art. 69.2 della Normativa del Piano delle Regole.</p>	<p>Normativa del Piano delle Regole e in quanto eventuali diverse future condizioni potranno essere oggetto di variazioni o di altre proposte</p>
3		<p>Consequente coinvolgimento per oneri di terzi non interessati nel procedimento.</p>	<p>Si premette che l'intero processo, definito nei complessivi ambiti urbanistico, amministrativo, economico, nonché edilizio per la fase attuativa, è in attuazione dei criteri disciplinati e approvati dalla Delibera di Giunta n. 126/2012 e della disciplina indicata dall'art. 69.2 della Normativa del Piano delle Regole quale percorso obbligatorio per la convalida delle strutture esistenti - pur da considerare come nuove nell'ambito del rinnovo della concessione demaniale che a sua volta è nuovo procedimento-.</p> <p>I contenuti del PRA sono quindi riferiti alle pertinenze nautiche e ai manufatti esistenti nell'area demaniale e gli obblighi sono connessi con la convalida urbanistico-edilizia e ambientale degli stessi nella relativa preesistenza; solo la rimozione e rimessa in pristino fa decadere gli obblighi e lo stesso PRA; eventuali terzi che dovessero conseguire il titolo con nuove concessioni demaniali, oltre alla rinuncia dei manufatti esistenti con la relativa rimozione, potranno definire nuove condizioni e nuovi interventi, ma sempre nell'ambito disciplinare della DGC 126/2012 e dell'art. 69.2 delle Norme del PR; le previsioni, condizioni, prescrizioni del PRA sono riferite allo stato attuale che definisce il quadro urbanistico-edilizio prodromico e complementare alle procedure</p>	<p>Non accoglibile in quanto, come sopra, non sussistono vincoli preordinati in capo a terzi; gli obblighi convenzionali sono riferiti alla situazione di fatto e permangono sino al permanere della stessa con garanzia da depositare dall'attuale promotore del PRA.</p>

		<p>delle concessioni demaniali emesse a seguito delle relative scadenze temporali.</p> <p>Per gli aspetti relativi alle opere di mitigazione ambientale (già definite) il promotore deve depositare una garanzia al momento della stipula della convenzione e quindi, in tale fase, con oneri a proprio carico.</p>	
4	<p>I contenuti del PRA sono smentiti dalla concessione demaniale 102/2010 per non coerenza delle aree, attività e superfici.</p> <p>Chiarire le incoerenze con le necessarie verifiche.</p>	<p>Nel merito della destinazione si rimanda a quanto riportato al punto 1.</p> <p>Nel merito delle aree e delle superfici l'ambito di riferimento del PRA è individuato secondo la delimitazione demaniale definita con il frazionamento 2.F02/1991 redatto a seguito del verbale del 15.04.1988 di delimitazione dell'alveo esperito dal Magistrato del Po e sottoscritto anche dall'amministratore unico della Sant'Anna srl e dai gestori del campeggio in carica ai tempi.</p> <p>I mappali indicati sono quelli con i numeri aggiornati da tale frazionamento del 1991, che ricadono di fatto e di diritto in area demaniale e riconducibili all'ambito della concessione descritto nell'"<i>area demaniale comprendente e antistante i mappali 1844, 3072 e 3073</i>".</p> <p>Tale ambito è inoltre specificatamente indicato entro il confine tra il demanio e la proprietà Sant'Anna srl definito con il verbale del CTU del 2011, che richiama il frazionamento del 1991 e che è confermato da entrambe le parti (Sant'Anna srl e Campeggio la Sfinge snc).</p> <p>Ai fini di una verifica formale di tale delimitazione sulla situazione reale dei terreni, considerata la non congruenza della mappa catastale, si è provveduto a far tracciare sul posto i punti derivanti dal libretto delle misure del frazionamento del 1991, come disposto dall'UTE su ordine del Prefetto, piuttosto che</p>	<p>Accoglibile parzialmente per la correzione delle aree e superfici a seguito di approfondimento e picchettamento sul posto del confine demaniale definito dal verbale del Magistrato del Po e attestato dal Prefetto con decreto del 15.02.1989.</p>

			<p>riportare la linea catastale in adattamento al rilievo aerofotogrammetrico (criterio utilizzato nel PRA adottato).</p> <p>Le due linee demaniali, pre e post frazionamento del 1991, si discostano per una modesta porzione verso il lato sud-est dell'area in concessione.</p> <p>Il rilievo esatto in loco comporta un modesto aggiornamento anche delle superfici interessate dal PRA che pertanto si provvede a rettificare nelle dimensioni e nell'elenco dei mappali con l'inserimento anche dei numeri 7472 – 7471 (che sono la corrispondenza effettiva dei due bungalow), 7478 (che è la corrispondenza effettiva della tettoia), 7477 (in parte al confine sud) e 7476 precedentemente non indicati in quanto i relativi manufatti sono catastalmente riportati (erroneamente) su altri mappali e gli stessi nel frazionamento sono individuati come "stralci in acqua", ma la cui consistenza è descritta nelle presenze del PRA e della concessione demaniale.</p> <p>La differenza è di circa 70 mq (corrispondente all'1%).</p> <p>Si può procedere all'aggiornamento di tutte le superfici secondo tale picchettamento e rilievo in loco correggendo i dati negli elaborati del PRA, correzione che non modifica lo stato dei luoghi, ma da coerenza alla situazione reale nei confronti di quella catastale.</p> <p>La concessione demaniale è procedimento altro la cui rettifica è proponibile nella competente sede della Autorità di bacino lacuale dei Laghi, come confrontato nel merito con il funzionario responsabile.</p>	
5	II	Sulle aree demaniali si suppone la presenza di manufatti non amovibili, accatastati, di	<p>Tali aspetti riguardano il procedimento di competenza della Autorità di bacino lacuale dei Laghi e non il Comune.</p> <p>La titolarità del PRA è la concessione demaniale che è assegnata</p>	Non accoglibile per incompetenza rispetto al procedimento demaniale

		proprietà di soggetti terzi non coinvolti nel procedimento	alla soc. "Campeggio la Sfinge di Favaron Edoardo & C. snc" e non è attribuibile ad altri. Gli aspetti specifici, compresa la gestione dei bungalow, rientra nei rapporti giuridici da regularsi secondo le specifiche e generali disposizioni sull'uso delle aree demaniali in concessione e il cui riscontro è nella competenza della Autorità di bacino.	
6	III	<p>Carenza documentale e tecnica per mancanza di documentazione geologica ex art. 75.2 Normativa PR</p> <p>Carenza documentale e tecnica delle opere prescritte nei pareri degli enti e nella concessione demaniale 102/2010</p>	<p>La documentazione geologica ex art. 75.2 della Normativa del PR, che rimanda alle prescrizioni delle Norme geologiche di attuazione, è relativa a specifiche tecniche da approfondire per gli interventi di <u>nuova costruzione e ristrutturazione</u> e quindi da esperire nella successiva fase edilizia in cui saranno presentati i progetti di tutti gli interventi.</p> <p>Il PRA, strumento di livello pianificatorio e non edilizio, ricomprende tutte le prescrizioni riportate in altri procedimenti connessi; l'individuazione delle opere di compensazione ambientale spetta al Comune e non al privato, secondo l'art. 2.2 della Convenzione, a cui invece spetta la sola corresponsione dell'importo definito in convenzione; la Valutazione d'incidenza, con le relative condizioni, è un allegato del PRA; la progettazione esecutiva delle opere necessarie indicate in tale procedimento e nella concessione demaniale attiene al livello edilizio e quindi alla successiva fase attuativa edilizia.</p>	Non accoglibile perché non fondata; gli specifici aspetti geologici, così come gli specifici aspetti delle prescrizioni, totalmente ricompresi nel PRA, sono previsti nella fase attuativa edilizia. Il PRA è lo strumento che assegna contenuto prescrittivo e obbligatorio ai relativi adempimenti
7	IV	Carenza documentale delle verifiche indicate nell'art. 69 Normativa PR e punto 7 DP per gli ATU e nello specifico nella	L'art. 69 della Normativa del PR dispone la disciplina e il quadro di riferimento dei Piani Attuativi cui assoggettare le pertinenze nautiche esistenti nelle aree demaniali fornendo contenuti ed indici, ma non dispone "documenti di verifica delle prescrizioni".	Non accoglibile perché non fondata; il PRA è assunto in forza dell'art. 69, comma 2 della Normativa del Piano delle Regole e

		scheda dell'ATU 6	Nel merito del richiamo al capitolo 7 della Relazione del DP e alla scheda dell'ATU 6, il riferimento non è pertinente perché le disposizioni del DP sono riferite alle procedure dei Programmi Integrati di Intervento previsti per la completa trasformazione di tali ambiti; per interventi diversi e minori la disciplina di riferimento è quella del citato art. 69 del PR e, nello specifico per le pertinenze nautiche in aree demaniali, solo il comma 2 sulla base del quale è stato presentato e adottato il PRA.	la documentazione è coerente con tale livello pianificatorio
	V	Osservazioni sui singoli allegati:		
		RELAZIONE		
8	Art.1	Erronea individuazione dei mappali oggetto della concessione demaniale, in cui sono riportati i mappali di proprietà della Sant'Anna srl, e in rapporto alla scadenza del contratto di locazione	Si rimanda a quanto già riportato ai punti 1 (ultimo periodo), 2 e 4. Si conferma che i mappali del PRA sono quelli effettivamente risultanti dal frazionamento catastale del 1991 il cui elenco viene aggiornato con l'inserimento anche di quelli indicati come "stralci in acqua" per definire coerenza di fatto, piuttosto che nominale, con la descrizione dell'ambito della concessione demaniale.	Non accoglibile perché non fondata e per incompetenza rispetto al procedimento demaniale
9	Art.1	Non coerenza tra la possibilità di ampliamenti del 10% con la necessità di nuova valutazione d'incidenza e con l'art. 9 della convenzione che non li prevede	Ricordando il livello pianificatorio (e non edilizio) del PRA, è coerente l'indicazione degli indici generali da rispettare negli interventi attuativi nelle fasi edilizie (per i pontili l'ampliamento massimo previsto è del 10%) e quindi è del tutto coerente che sussista la connessa prescrizione che tali ampliamenti (se attuati) debbano essere assoggettati alla specifica valutazione d'incidenza. L'indice di ampliamento massimo della estensione dei pontili è una possibilità e non un obbligo e quindi è coerente che la prescrizione sia riferita alla relativa fase attuativa. L'art. 9 della convenzione indica i contenuti vincolistici del piano	Non accoglibile perché non fondata; l'estensione dei pontili sino al massimo del 10% è una possibilità e non un obbligo e gli adempimenti necessari sono connessi con la relativa eventuale attuazione

			mentre l'estensione dei pontili per il 10%, in quanto sola possibilità e non obbligo, è quindi disciplinata nelle Norme Tecniche di Attuazione.	
10	Art.3	Non coerenza tra le superfici indicate nel PRA (a terra e in acqua) e quelle indicate nella concessione demaniale 102/2010 e nello studio d'incidenza	<p>Si premette che alcuni dati quantitativi riportati nella osservazione non sono corretti perché nelle superfici a terra sono stati sommati anche i pontili e nelle superfici in acqua non sono stati riportati i pontili.</p> <p>Come indicato al precedente punto 4 si è provveduto ad esperire un approfondimento con picchettamenti in loco dei punti derivanti dal libretto delle misure del frazionamento del 1991, e si provvede a rettificare le superfici negli elaborati grafici e tecnici assestando la situazione reale rispetto ai seguenti errori o inesattezze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Correzione della superficie territoriale a terra (mq 4018,045 invece di 3320,23 derivante dal precedente criterio catastale e non reale) - Correzione della superficie della tettoia (mq 540,97 invece di 476,71) - Correzione della superficie della tettoria (mq 451,044 invece di 454,19) - Inserimento di una parte del depuratore (mq 8,30) - Adeguamento conseguente del computo delle opere di mitigazione. <p>La necessità di aggiornamento della concessione demaniale in relazione alla linea demaniale del frazionamento del 1991 è procedura autonoma da esperire nella sede competente.</p> <p>Il dato della superficie totale dei pontili inserito nella Valutazione d'Incidenza è effettivamente errato, ma solo come errore materiale della somma in quanto dall'estratto cartografico inserito nello studio si rilevano le esatte dimensioni dei pontili. Si può provvedere a rettificare tale elaborato con un semplice</p>	Accoglibile parzialmente per la correzione nei relativi elaborati delle aree e superfici sia per l'errore materiale che per effetto dell'approfondimento e tracciamento sul posto del confine demaniale definito dal verbale del Magistrato del Po e attestato dal Prefetto con decreto del 15.02.1989.

			aggiornamento da comunicare al Parco del Ticino, secondo le procedure di norma.	
11	Art.3	Incoerenza tra il contenuto del PRA che non comprende le aree del campeggio di proprietà della Sant'Anna srl e il contenuto della concessione demaniale che invece si asserisce che le comprende	<p>Si rimanda a quanto riportato ai punti 1- 4 – 8.</p> <p>Il PRA ha per oggetto la sola superficie demaniale come ridefinita con il frazionamento a seguito del verbale del Magistrato del Po del 1991 e riporta coerentemente che il PRA non riguarda la proprietà terza della soc. Sant'Anna.</p> <p>La concessione demaniale riporta nominativamente i mappali originari precedenti al frazionamento; l'ambito è riconoscibile e riferibile alla proprietà demaniale; la necessità/opportunità di rettifica della concessione è procedura autonoma da esperire nella sede competente.</p>	Non accoglibile per incompetenza rispetto al procedimento demaniale
ALLEGATO 07 (RELAZIONE) E 11 (CONVENZIONE)				
12	Art. 2.2 conv. Art.1 Relaz.	Si ritengono non chiari i contenuti e gli impegni del PRA nel merito dello stanziamento forfettario finalizzato agli interventi di <u>compensazione ambientale</u> (€ 5.850), dei quali non sono indicati termini e tempi, e degli <u>interventi di mitigazione</u> ; ciò comporta un onere in capo a terzi a seguito della perdita della disponibilità delle aree in concessione	<p>Le due tematiche della <u>compensazione ambientale</u> e delle <u>opere di mitigazione</u> sono ben distinte: la prima è coerentemente indicata come "stanziamento" e quindi solo come un versamento; la scelta e l'esecuzione degli interventi è in capo al Comune, secondo propri programmi, con il solo dovere della comunicazione al promotore del PRA della tipologia di utilizzo dello stanziamento versato; le seconde sono invece le opere funzionali alla riqualificazione della situazione dell'ambito del PRA, considerato che il piano ha anche contenuti ambientali, assunte a carico del promotore; le stesse sono quindi già individuate nello specifico come descrizione e costo (vedere computo metrico allegato alla Relazione già previsto per € 14.402,88 e che viene implementato in € 17.986,06 a seguito della verifica delle superfici sulla situazione reale di fatto).</p> <p>Il testo dell'art. 2.2 della Convenzione può essere migliorato per</p>	<p>Accoglibile parzialmente per la sola opportunità di rendere maggiormente chiaro il testo dell'art. 2.2 dello schema di convenzione.</p> <p>Non accoglibile per gli altri contenuti perché non fondata.</p>

			<p>renderlo più comprensibile.</p> <p>L'onere della <u>compensazione ambientale</u> è espressamente previsto all'art. 2.2 con versamento alla stipula della convenzione e l'onere delle <u>opere di mitigazione</u> è previsto all'art. 13 con deposito di garanzia sempre alla stipula della convenzione.</p> <p>Il deposito di una fidejussione dell'importo corrispondente al valore indicato nel computo metrico delle stesse garantisce da parte dell'attuale proponente l'esigibilità di tali opere alla scadenza dei tre anni. Qualsiasi soggetto voglia mantenere i manufatti esistenti nell'area demaniale deve dare attuazione al PRA o proporre modifiche, ma sempre in applicazione dei criteri definiti per tale procedimento a seguito della Delibera di Giunta n. 126/2012; e la disciplina dell'art. 69.2 delle norme del Piano delle Regole; alternativamente può esserne proposta la rimozione, nel qual caso decadono l'oggetto e la necessità del PRA.</p> <p>Si ricorda comunque che i manufatti in area demaniale sono di proprietà del demanio allo scadere della concessione.</p> <p>La asserita situazione di perdita della "disponibilità delle aree oggetto di concessione" entro pochi mesi non può essere in capo alla soc. Sant'Anna, ma solo alla Autorità di bacino lacuale dei Laghi.</p>	
13	Art. 2.2 conv.	<p>Anche per l'ulteriore stanziamento per eventuali nuovi pontili si ritiene che non siano chiari i modi, il quanto e il quando.</p> <p>Si ribadiscono le incertezze e indeterminatezze per</p>	<p>La convenzione indica che il versamento di € 5.850 (<u>compensazione ambientale</u>) avvenga al momento della stipula della convenzione e quindi la tempistica è già disciplinata relativamente alla compensazione delle opere già esistenti ed inoltre che l'eventuale versamento derivante da nuovi pontili sia da calcolare con 90 €/m di pontili e avvenga nell'ambito della relativa procedura edilizia abilitativa. Anche in tal caso quindi</p>	<p>Non accoglibile perché non fondata; i modi, i tempi e l'entità sono già ben precisati nel testo dell'art. 2.2 dello schema di convenzione</p>

		l'assolvimento delle prescrizioni di interesse pubblico	sono già ben definiti i modi, il quanto e il quando. Per gli interventi di compensazione ambientale che sono solo in capo al Comune si rimanda a quanto già riportato al precedente punto 12.	
	ALLEGATI 08 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) E 10 (VALUTAZIONE D'INCIDENZA)			
14		La valutazione dei due allegati evidenzia che a marzo 2010 non sono eseguite le prescrizioni indicate dal Parco Ticino e nella Valutazione d'Incidenza	Le opere di mitigazione ambientale assumono carattere prescrittivo proprio a fronte della approvazione e vigenza del PRA che è lo strumento che ne disciplina specificatamente la previsione e l'obbligo tecnico e giuridico; le condizioni inserite nel PRA e parimenti nella concessione demaniale costituiscono un corpo disciplinare coordinato e vincolato reciprocamente nei due procedimenti; l'approvazione del PRA rende attuativo il quadro disciplinare delle condizioni della concessione demaniale.	Non accoglibile perché non fondata; gli specifici aspetti delle prescrizioni del Parco Ticino e della Valutazione d'Incidenza sono totalmente ricompresi nel PRA che diventa lo strumento per assegnare contenuto prescrittivo e obbligatorio al relativo adempimento
	ALLEGATO 10 (VALUTAZIONE D'INCIDENZA) E ALLEGATO E (STUDIO D'INCIDENZA)			
15		Sia lo studio d'incidenza che il relativo parere del Parco del Ticino, datati 2010, riportano dati dimensionali per pontili, area demaniale a terra, scivolo, scaletta, tettoie non coerenti con la concessione demaniale e con lo stato dei luoghi	Oltre a quanto già riportato al punto 10 relativamente alla superficie dei pontili che essendo un mero errore materiale si provvede a correggere, gli altri aspetti dimensionali indicati come errati dalla osservazione sono invece corrispondenti a quelli descritti nella concessione demaniale (vengono confuse le superfici a terra del campeggio libere dai manufatti e fabbricati rispetto alle relative sommatorie e nelle aree a terra della attività nautica vengono compresi anche i pontili). Lo studio d'incidenza nel capitolo 1 – Premessa riferisce esplicitamente che lo stesso riguarda la situazione oggetto del rinnovo della concessione demaniale relativamente alle " <i>strutture ad esso annesse, riferibili a ponteggi (pontili) e costruzioni</i>	Accoglibile per correggere l'errore materiale della superficie dei pontili, inserire il perimetro demaniale reale –come dalla verifica in loco di cui ai precedenti punti 4 e 10- e per descrivere con maggior dettaglio i contenuti dello studio con procedura di semplice aggiornamento da comunicare al Parco del Ticino.

			<p><i>presenti a terra nella fascia del prato demaniale" ed inoltre che lo studio analizza le possibili ripercussioni rispetto ai contenuti della ZPS Boschi del Ticino nello specifico della occupazione di superfici dello specchio lacustre, articolato attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la descrizione dei principali elementi che caratterizzano il cantiere; - la descrizione di maggior dettaglio dell'area interessata dai pontili e delle zone limitrofe ad essa. <p>Al capitolo 4 si precisa la descrizione dell'ambito di studio riferito al "<i>rinnovo di concessione demaniale" con riguardo all'"area in acqua costituita da specchio acqueo per ormeggio delle unità di navigazione e posa di pontili galleggianti privati e l'area a terra costituita da una fascia a prato demaniale con annessi impianti ed edifici al servizio dell'attività turistico-ricettiva del limitrofo campeggio". L'estratto planimetrico riporta la planimetria dello stato di fatto comprendente tutti i manufatti e gli edifici presenti.</i></p> <p>Sia per la correzione dell'errore materiale della superficie dei pontili che per un maggior dettaglio descrittivo dei contenuti dello studio, si provvede ad integrare lo stesso con una semplice procedura di aggiornamento da comunicare al Parco del Ticino, applicabile in quanto non vengono modificati gli aspetti quali-quantitativi.</p>	
	ALLEGATO 11/E (CONVENZIONE)			
16	Lettere C-D-E Art. 1	Si ribadiscono le osservazioni già riportate ai precedenti punti 1-2-3-4-9-10-13-14-15 su:	Si rimanda a quanto riportato ai punti 1-2-3-4-9-10 – 13 – 14 – 15.	Accoglibile parzialmente con riferimento agli aspetti già valutati ai punti 4 – 10 – 12 – 15 relativamente alle correzioni quantitative delle aree e superfici a seguito delle verifiche con rilievo
		la diversità della indicazione dei mappali e delle superfici del	Si rimanda a quanto riportato ai punti 1-4	

	PRA rispetto alla concessione demaniale con conseguenze sui relativi contenuti;		sul posto e rendere più chiaro il testo dell'art. 2.2 della convenzione.
	la superficie delle aree in acqua indicate diverse da quelle degli altri atti del PRA e della concessione demaniale;	<p>Si rimanda a quanto riportato al punto 10.</p> <p>L'osservazione è errata perché la superficie in acqua è costituita anche dai pontili e quindi per mq $1.768,96 + 540,967 = 2.309,927$ correttamente indicata in tutti gli elaborati.</p>	Non accoglibile per gli altri aspetti già valutati ai punti 1-2-3-9-10-13-14 perché non fondati o per incompetenza rispetto al procedimento demaniale
	Il gravame nei confronti di terzi sulla scorta dell'asserita prossima decadenza del titolo (non indicando quale) e sulle previsioni temporali del PRA di tre anni rendendo erronee le premesse e l'art. 1;	<p>Si rimanda a quanto riportato ai punti 2 – 3 – 13 con le seguenti ulteriori precisazioni:</p> <p>Premesso che l'oggetto del PRA sono le pertinenze nautiche esistenti e le nuove opere di riqualificazione ambientale, è solo per tali nuovi interventi che è disciplinata la tempistica massima che, coerentemente con ordinarie esigenze di programmazione, definisce un periodo di medio termine in tre anni.</p> <p>Per l'obbligo alla esecuzione delle opere di mitigazione ambientale, all'art. 13 della Convenzione è previsto, al momento della stipula, il deposito di una fidejussione dell'importo corrispondente al valore indicato nel computo metrico delle stesse e pertanto tali opere sono esigibili e garantite a scadenza dei tre anni indipendentemente dalla titolarità successiva (sempre che le pertinenze nautiche e i manufatti ricadenti in area demaniale non dovessero essere rimossi, nel qual caso decadono l'oggetto e la necessità del PRA).</p> <p>Conseguentemente, in caso di modifica delle condizioni di fatto o di diritto dell'ambito del PRA, lo stesso può essere volturato e/o variato con presentazione di nuova proposta pianificatoria oppure esaurito in caso di rimozione di tutte le presenze attualmente esistenti e quindi, essendo gli impegni connessi obbligatoriamente con le preesistenti da legittimare e con le</p>	

			eventuali nuove previsioni, sono variabili al variare di queste.	
	Art.3	l'indicazione dei nuovi mappali come oggetto della concessione demaniale che invece riporta i numeri originari ante frazionamento del 1991 (come sopra);	Si rimanda a quanto riportato ai punti 1-4	
	Art. 6	l'incongruenza con la Valutazione d'Incidenza per la previsione di ampliamenti in quanto gli stessi sono da assoggettare a nuova V.I. e contrasto con l'art. 9 che non prevede ampliamenti;	Si rimanda a quanto riportato ai punti 9 – 10 – 15.	
		le prescrizioni del Parco del Ticino e della concessione demaniale che non sono state rispettate dopo quasi quattro anni dai relativi provvedimenti.	Si rimanda a quanto riportato al punto 14.	
	ALLEGATO 12/G (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)			
17	Art.1	Si ribadiscono le osservazioni già riportate ai precedenti punti 1-2-3-4-9-10-13-14-15-16 su:	Si rimanda a quanto riportato ai punti 1-2-3-4-9-10 – 13 – 14 – 15 - 16.	Accoglibile parzialmente con riferimento agli aspetti già valutati ai punti 4 – 10 – 12 – 15 relativamente alle correzioni quantitative delle aree e superfici a seguito delle verifiche con rilievo sul posto e rendere più chiaro il
		incongruenza con l'oggetto della concessione demaniale oltre che con l'oggetto della concessione indicato nella relazione d'incidenza;	Si rimanda a quanto riportato ai punti 1-4	

	<p>La relazione d'incidenza non riporta lo scivolo d'alaggio e la tettoia e la dimensione dei pontili è diversa da quella indicata nella concessione demaniale e da quella riportata all'art. 1 delle NTA del PRA;</p> <p>occorre verificare le dimensioni corrette nei tre documenti;</p>	Si rimanda a quanto riportato ai punti 10 - 15	<p>testo dell'art. 2.2 della convenzione.</p> <p>Non accoglibile per gli altri aspetti già valutati ai punti 1-2-3-9-10-13-14 perché non fondati o per incompetenza rispetto al procedimento demaniale</p>
Art. 3	la diversità della indicazione dei mappali del PRA rispetto alla concessione demaniale;	Si rimanda a quanto riportato ai punti 1-4-8	
Art. 6	l'incongruenza con la Valutazione d'Incidenza per la previsione di ampliamenti in quanto gli stessi sono da assoggettare a nuova V.I. e contrasto con l'art. 9 che non prevede ampliamenti	Si rimanda a quanto riportato al punto 9	
	le prescrizioni del Parco del Ticino e della concessione demaniale che non sono state rispettate dopo quasi quattro anni dai relativi provvedimenti.	Si rimanda a quanto riportato al punto 14.	
SINTESI DELLE RICHIESTE DELLA OSSERVAZIONE			
	Si chiede di non approvare il PRA per le carenze e incongruenze riscontrate e per la mancata partecipazione della	Le carenze ed incongruenze non sono dell'entità asserita nella osservazione; per modeste rettifiche o migliori specificazioni si provvede alle necessarie integrazioni.	

	<p>osservante società, "proprietaria delle aree presupposte alla concessione demaniale 102/2010" e quindi parte interessata</p>	<p>I rilievi formulati dalla soc. Sant'Anna attengono anche ad aspetti controversi dei rapporti contrattuali tra la stessa e la società locataria dei terreni di proprietà della Sant'Anna srl, che è al contempo proponente il PRA ed altresì titolare della concessione demaniale.</p> <p>Si ritiene infatti che tali aspetti non rilevino ai fini della correttezza e legittimità della procedura pianificatoria attuativa in essere per le motivazioni articolate nel dettaglio ai soprastanti punti del presente documento con particolare riferimento alla scadenza del contratto di locazione e alle superfici come inserite nella concessione demaniale.</p> <p>Siccome il PRA riporta in modo corretto i mappali oggetto dell'ambito pianificatorio che non è in contraddizione con le aree individuate nella concessione demaniale, tale aspetto non è pertinente nel merito pianificatorio e la eventuale necessità di adeguamento della concessione demaniale è diversa procedura in capo alla Autorità di Bacino lacuale a cui si deve solo rimandare per le relative competenze e modalità.</p> <p>Nel merito della richiesta di non approvazione per la mancata partecipazione della soc. Sant'Anna al procedimento di approvazione del PRA, si riferisce che la soc. Sant'Anna, tramite proprio professionista, ha formalizzato richiesta di informazioni sullo stato della domanda di PRA a cui è stata data risposta da parte della Responsabile del Servizio con lettera del 07.02.2014.</p> <p>La soc. Sant'Anna informata dell'iter del procedimento non ha attivato la facoltà di partecipazione durante la formazione del piano ai sensi degli artt. 9 e 10 della L. 241/1990.</p> <p>Dalla concessione demaniale 102/2010 risulta che durante le pubblicazioni di legge della domanda di concessione avvenute presso il Comune dal 03.05 al 02.06.2010 e presso (l'allora)</p>	
--	---	--	--

			<p>Consorzio dei laghi dal 21.04 al 21.05.2010 non sono state presentate osservazioni e opposizioni, neppure dalla Sant'Anna srl.</p> <p>A seguito dell'iter di adozione del PRA, nell'ambito del quale non è stata fatta richiesta di partecipazione al procedimento, la fase partecipativa è rappresentata dal deposito degli atti e dalla possibilità di presentazione di osservazioni, come è il procedimento di legge in corso.</p> <p>L'intera procedura del PRA, i contenuti urbanistico-edilizi, gli aspetti ambientali, le obbligazioni, gli aspetti economici, le garanzie sono in attuazione degli indirizzi generali definiti con la delibera di Giunta n. 126 del 24.07.2012 e della disciplina dell'art. 69.2 della Normativa del Piano delle Regole, già applicati ad altri sei PRA oggetto dei rispettivi rinnovi demaniali; anche il presente piano ne rispetta i criteri e contenuti e modalità vigenti.</p> <p>Per completezza delle analisi si riporta che la Sant'Anna srl ha fatto pervenire anche a questo Comune la richiesta inoltrata al Consorzio Gestione Associata dei Laghi Maggiore, Comabbio, Monate e Varese (ora Autorità di Bacino dei Laghi) e agli altri enti partecipi del procedimento di rilascio della concessione demaniale, di revoca o decadenza o di annullamento in via di autotutela della concessione demaniale n. 10/2010.</p>	
CONCLUSIONI – CRITERI PER LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI				
		<p>Si propone di accogliere le osservazioni che rettificano alcuni aspetti dimensionali e che meglio specificano i contenuti della compensazione ambientale modificando l'art. 2.2 dello schema di convenzione e gli elaborati interessati dalle rettifiche quantitative.</p> <p>Si propone di non accogliere le osservazioni che hanno come contenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interessi reciproci della Sant'Anna srl e del Campeggio la Sfinge di Favaron Edoardo & C. snc con riferimento al contenzioso in corso, non dovendo intervenire nelle rispettive rivendicazioni 		

	<p>private e civilistiche;</p> <ul style="list-style-type: none">- le discordanze della individuazione dei mappali tra il PRA e la concessione demaniale 102/2010 in quanto per la stessa non è competenza del Comune intervenire nel merito e in quanto la superficie del PRA è coerente con il nuovo limite definito con il frazionamento del Magistrato del Po del 1991 e con quanto definito con il verbale del CTU del 2011, confermato da entrambe le parti, tracciato in loco con rilievo della situazione reale;- le conseguenze future, prossime o meno, rispetto all'esito del contenzioso in corso in quanto il PRA attesta e garantisce la legittimità innanzi tutto della situazione di fatto delle pertinenze e manufatti presenti nell'area in concessione demaniale, ma non vincola eventuali diverse proposte che potrebbero essere oggetto di variazioni, vulture, ripristini che un soggetto titolare abbia il titolo di presentare.	
--	--	--

Luglio 2014 – agg. Agosto 2014

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA - COMMERCIO
Arch. Daria Mercandelli



CITTÀ DI SESTO CALENDE

(Provincia di Varese)

Settore Gestione del Territorio

Servizio Urbanistica e Commercio

sestocalende@legalmail.it

Sesto Calende, 07.08.2014

UFFICIO TECNICO: SERVIZIO URBANISTICA E COMMERCIO

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE E MANUFATTI IN AREA DEMANIALE PERTINENTI IL CAMPEGGIO LA SFINGE- ELENCO MODIFICAZIONI DA APPORTARE IN ACCOGLIMENTO PARZIALE DELLA OSSERVAZIONE N. 1 PRESENTATA IN DATA 26.06.2014 – PROT. 15700 DA SOCIETA' SANT'ANNA SRL.

N.	ELABORATO	CONTENUTO
1	B bis ALLEGATO ALLA RELAZIONE NUOVO ELABORATO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE	Testi con evidenziazione delle variazioni negli elaborati: - B bis RELAZIONE TECNICA - E bis VALUTAZIONE D'INCIDENZA AGGIORNAMENTO - F bis BOZZA DI CONVENZIONE - G bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
2	B bis RELAZIONE TECNICA,	1. PREMESSA: inserimento di tutti i mappali ricadenti in area demaniale, compresi quelli indicati come "stralci in acqua" nel frazionamento del 1991e raccordo con gli originali

		PREMESSE	<p>mappali riportati come riferimento nella concessione demaniale 102/2010</p> <p>2. DESCRIZIONE AREA DEL PRA: Inserimento anche dei mq dei pontili (540,97) nelle superfici dello specchio d'acqua</p> <p>3. Specificazione del tracciamento in loco della linea demaniale del frazionamento del 1991 con ricalcolo della superficie territoriale effettiva ricadente in area demaniale (sotto la quota di 1,81 rispetto all'idrometro di riferimento di Angera) di mq 4662,699</p> <p>4. DATI METRICI: correzione della superficie territoriale, come sopra, inserimento di parte del depuratore correzione della superficie della tettoia e dell'area verde libera da edifici e manufatti</p>
3	TAV. 1bis	PLANIMETRIA, SUPERFICI PONTILI E SPECCHI D'ACQUA	1. rappresentazione linea demaniale con rilievo reale del frazionamento del 1991 e conseguente correzione superfici per: depuratore, tettoia, verde
4	TAV. 3bis	PROGETTO PRA	1. rappresentazione linea demaniale con rilievo reale del frazionamento del 1991
5	D bis	TITOLI DI PROPRIETA' E CATASTO	1. inserimento di tutte le visure dei mappali demaniali e degli atti fatti avere dalla Autorità di bacino dei Laghi sul verbale di ri-delimitazione dell'alveo, sul frazionamento del 1991 e sulla concessione 102/2010
6	E bis	VALUTAZIONE D'INCIDENZA AGGIORNAMENTO	<p>1. PREMessa: precisazione del tracciamento in loco della linea demaniale del frazionamento del 1991, correzione errore materiale dei mq dei pontili, descrizione più dettagliata dei manufatti presenti</p> <p>2. CAPITOLO 1: descrizione dei manufatti esistenti con indicazione anche della tettoia, dello scivolo d'alaggio e della scaletta e inserimento delle superficie corrette e adeguate al rilievo in loco</p> <p>3. Nuovo parere del Parco del Ticino sull'aggiornamento della Valutazione d'incidenza con conferma del precedente parere in quanto lo stesso non modifica lo stato dei luoghi</p>
7	F bis	BOZZA CONVENZIONE	1. PREMessa PUNTO C: inserimento di tutti i mappali ricadenti in area demaniale, compresi

			quelli indicati come "stralci in acqua" nel frazionamento del 1991 e raccordo con gli originali mappali riportati come riferimento nella concessione demaniale 102/2010
			2. PREMESSA PUNTO D: adeguamento della superficie territoriale reale di mq 4662,699
			3. Art. 2.2 OBBLIGHI GENERALI: miglior precisazione che le opere di <u>compensazione ambientale</u> sono totalmente a cura del Comune, per scelta e realizzazione, e che il promotore del piano debba solo versare il corrispettivo
			4. Art. 3 ELABORATI: aggiornamento degli elaborati con sostituzione di quelli modificati (bis)
			5. Art. 13 GARANZIE: adeguamento degli importi delle opere di <u>mitigazione ambientale</u> alle superfici reali rilevate e del totale da garantire con fidejussione
8	G bis	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	1. Art. 3 AREA INTERVENTO: inserimento di tutti i mappali ricadenti in area demaniale, compresi quelli indicati come "stralci in acqua" nel frazionamento del 1991 e raccordo con gli originali mappali riportati come riferimento nella concessione demaniale 102/2010
			2. ELABORATI: aggiornamento degli elaborati con sostituzione di quelli modificati (bis)

Sesto Calende, 07.08.2014

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA - COMMERCIO
Arch. Daria Mercandelli