



# COMUNE DI MORAZZONE

## (Provincia di Varese)

---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

---

---

**OGGETTO: DOCUMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI**

---

**Progetto:**

Massimo Giuliani

Collaboratori:

Federica Rando

**Valutazione ambientale  
strategica:**

Emilio Cremona

N.Q.A. Nuova qualità Ambientale  
Giovanni Luca Bisogni

**Sindaco:**

Matteo Luigi Bianchi

**Assessore al Territorio:**

Valter Ghiringhelli

**Segretario Comunale:**

Margherita Taldone

**Responsabile del  
Servizio Urbanistico:**

Angelo Cibirin

---

**Data:**

Marzo, 2013

**Tavola:**

**E.2**

**SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°  PROT n°  Data

**OSSERVANTE/I**

CARDONA GIANLUCA – PILI ESTER

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

1. Gli osservanti chiedono il cambio di destinazione da A2 a B2 o B3.

**CONTRODEDUZIONI:**

- 1- **NON ACCOLTA.** la modifica richiesta é in contrasto con gli obiettivi generali del PGT, finalizzati alla valorizzazione dell'identità del territorio e agli obbiettivi specifici per la zona A2 volti alla salvaguardia dei caratteri tipologici e architettonici degli insediamenti storici di matrice rurale.

**MODIFICHE APPORTATE**

NESSUNA MODIFICA

**SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

2

PROT n°

8823

Data

24/11/2012

**OSSERVANTE/I**

FERRANTE FERDINANDO – PIZZOLATO BARBARA

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti chiedono la modifica di parte del mappale di proprietà da zona D1 a zona B1.

**CONTRODEDUZIONI:**

1- **ACCOLTA** Trattasi di errore materiale. Si provvede alla modificazione degli elaborati comprendendo tutta l'area di proprietà all'interno dell'ambito B1.

**MODIFICHE APPORTATE**

Tavole C.1-C.1.4

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

**SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°  PROT n°  Data

**OSSERVANTE/I**

PERUCCONI ANNA

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

1- annullata dall'osservazione del 29/12/12 n° 9758

**CONTRODEDUZIONI:**

**MODIFICHE APPORTATE**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°  PROT n°  Data

### OSSERVANTE/I

MORLIN VISCONTI CASTIGLIONE BENIGNO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede la correzione della tav. B1 aree destinate a servizi: regime di proprietà e della tav. A7 mosaico dei PRG in quanto in esse vengono indicate erroneamente come aree destinate a parcheggio alcune aree di proprietà a verde privato.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA** La tavola B1, come specificato nella tabella allegata, riporta le aree a standard esistenti e previste nel PRG del 1998: si tratta quindi di una lettura delle previsioni contenute nel previgente PRG.

Per quanto riguarda la tavola A7, si riferisce a dati tratti dal MISURC (Mosaico informatizzato strumenti urbanistici comunali) e quindi non modificabili: per maggior chiarezza la fonte verrà riportata sull'elaborato A7.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°  PROT n°  Data

### OSSERVANTE/I

PICCINELLI RENATO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede che l'intera area di proprietà venga ricompresa nel TUC.

### CONTRODEDUZIONI:

#### **1- PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'area inedificata di proprietà sarà parzialmente ricompresa nel TUC, con esclusione della porzione boscata inclusa all'interno del PIF come "bosco trasformabile ai sensi dell'art.30 delle NTA - trasformazioni di tipo areale " e da questo disciplinata.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole C.1-C.1.1

**SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n° **6**

PROT n° **9225**

Data

**10/12/2012**

**OSSERVANTE/I**

CANALE GIOVANNA

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede la modifica della tipologia di zona da agricola a B2 residenziale di bassa densità con i seguenti indici e parametri:

If = 0,4 mc/mq

Rc = non maggiore del 30% della Sup. Fondiaria

H = non superiore a mt. 8,00 ( o mt. 9,5 se sottotetto abitabile)

Sv = minimo 50% sup coperta (non minore al 30% s.f.)

Sp = non minore di 1 mq/10 mc

**CONTRODEDUZIONI:**

**1- NON ACCOLTA** L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e pertanto si dovrebbe configurare come nuova area di trasformazione da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli altri ambiti di trasformazione previsti dal PGT; l'area ricade inoltre all'interno degli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP nella "Carta degli ambiti agricoli" (riportata all'interno dell'elaborato A5 del PGT) e si pone quindi in contrasto con le indicazioni fornite dall'Amministrazione Provinciale di Varese e dalla Regione Lombardia in merito alla necessità di contenimento del consumo di suolo soprattutto per quanto riguarda gli ambiti agricoli strategici provinciali.

**MODIFICHE APPORTATE**

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°  PROT n°  Data

### OSSERVANTE/I

AMBROSETTI MARCO – MAGURNO ASSUNTINA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti segnalano:

1. che la retinatura verso nord sia da ritenersi un futuro arretramento della proprietà per un ampliamento della stradina o un errore grafico;
2. che frontalmente alla provinciale verso ovest è previsto il marciapiede sul loro lotto di proprietà quando è invece possibile formarlo fuori dalla proprietà visto che il calibro stradale lo permetterebbe. Chiedono pertanto che il marciapiede venga realizzato al di fuori del lotto.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA:** Trattasi di errore materiale. Si provvede alla modificazione degli elaborati estendendo il retino a tutta l'area di proprietà.
- 2- **PARZIALMENTE ACCOLTA:** il tracciato del marciapiede di progetto é puramente indicativo e tale precisazione sarà riportata nella legenda delle tavole di azionamento.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

- Tavole C.1- C.1.4- B.4

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **8** PROT n° **9430** Data **17/12/2012**

### OSSERVANTE/I

BRIOSCHI UMBERTO – BRIOSCHI AMBROGIO – ANTONINI ALESSANDRA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti chiedono che le aree di proprietà siano stralciate rispettivamente dall'area di trasformazione TR2 e dalla zona B1 e vengano fatte rientrare tra le zone agricole E.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- PARZIALMENTE ACCOLTA:** l'area di proprietà sarà stralciata dall'ambito di trasformazione TR2 e dalla zona B1 e verrà classificata nell'azzonamento del PGT come zona B4 - Verde privato vincolato e ville storiche in quanto la collocazione all'interno del tessuto urbanizzato non ne consente la destinazione agricola. Conseguentemente verranno modificate superfici e volumetrie relative all'ambito TR2.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

- Tavole A.16-A.17-A.19-A.20-A.21-B.4-B.5-C.1-C.1.1-C.1.3
- Scheda area di trasformazione TR2 (elaborato A.20)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

9

PROT n°

9496

Data

18/12/2012

### OSSERVANTE/I

CORONETTI MARIA LUIGIA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. che il mappale di proprietà venga stralciato dall'area TR6
2. che venga inserita nella parte di PGT dedicata alla viabilità la previsione per la formazione di un sistema di rallentamento del traffico (rotonda) nella zona interessata dall'area TR6.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA:** errore materiale da rettificare nelle tavole di azionamento; la perimetrazione dell'area TR6 sarà rettificata in considerazione dell'effettiva proprietà; conseguentemente verranno modificate superfici e volumetrie relative all'ambito TR6. L'area di proprietà dell'osservante sarà reinserita in zona B1.
- 2- **NON ACCOLTA:** eventuali miglioramenti della viabilità saranno realizzati a carico dell'ambito di trasformazione TR6; tale indicazione sarà inserita nella specifica scheda relativa all'area TR6.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

- Tavole A.16-A.17-A.19 -A.21-B.4-C.1-C.1.3
- Scheda area di trasformazione TR6 (elaborato A.20)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

10

PROT n°

9516

Data

19/12/2012

### OSSERVANTE/I

CASTANO MARIA LUIGIA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante, i cui terreni di proprietà sono stati inseriti in zona agricola E chiede:

1. che sia data la possibilità alle singole proprietà di realizzare ricoveri agricoli di almeno mq. 9,00 per ogni 1000 mq. di superficie;
2. in alternativa, come descritto all'art. 3 comma 2 della voce SLP lett. h) – sono esclusi le tettoie, i pollai ecc...delle norme, propone di consentire specificatamente tali strutture anche nelle zone agricole per gli stessi motivi e possibilmente con altezza interna fino a cm. 200.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **PARZIALMENTE ACCOLTA:** riconoscendo le motivazioni a sostegno dell'osservazione, l'art. 46 comma 9 delle NTA Piano delle Regole (elaborato C.7) viene modificato consentendo la realizzazione di costruzioni pertinenziali per ricoveri agricoli nella misura di mq.8 ogni 1000 mq. di superficie dell'appezzamento agricolo fino a un massimo di 50 mq. complessivi.
- 2- **PARZIALMENTE ACCOLTA:** La realizzazione di manufatti pertinenziali in zona agricola é già ammessa dalle norme di Piano (vedi art.49 comma 2 PdR): con riferimento alla definizione di Slp di cui all'art.3 comma 2, sono escluse dal conteggio della Slp "le superfici pertinenziali coperte (ripostigli, gazebo, tettoie) di servizio al fabbricato residenziale o di utilizzo per il fondo, nella misura massima di 8 mq\* e realizzate con altezza media inferiore a mt.2.40 interna e altezza massima non superiore a mt.3.00 all'estradosso della copertura, misurate dal piano di campagna".  
\* La superficie é stata ridotta a 8 mq. in sede di controdeduzioni.

### MODIFICHE APPORTATE

Norme Piano delle Regole art.47 comma 9  
art.47 comma 9:

*In queste zone indipendentemente dalla titolarità di imprenditore agricolo, in appezzamenti aventi superficie non inferiore a mq.1.000, é consentita la realizzazione di costruzioni pertinenziali per esclusivo ricovero degli attrezzi agricoli nella misura di mq.8.00 ogni 1.000 mq. di superficie dell'appezzamento e fino a un max di 50 mq. complessivi; tali costruzioni dovranno essere realizzate con altezza media inferiore a 2.40 mt. misurata all'intradosso della copertura.*

**SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

11

PROT n°

9517

Data

19/12/2012

**OSSERVANTE/I**

CAZZANI GILBERTO per OMIPA SPA

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservante propone l'inserimento del mapp. di proprietà per la formazione di area attrezzata o area a parcheggio da cedere all'amministrazione comunale a scomputo di oneri di urbanizzazione o a scomputo aree standard, ad integrazione dell'area già inserita all'interno della scheda dell'area TR5.

**CONTRODEDUZIONI:**

- 1- NON ACCOLTA** L'ulteriore ampliamento delle aree di trasformazione a ovest dell'abitato è in contrasto con gli obiettivi generali del PGT oltre che con le indicazioni fornite dall'Amministrazione Provinciale di Varese e dalla Regione Lombardia in merito alla necessità di contenimento del consumo di suolo agricolo.  
L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e come tale dovrebbe essere esaminato nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT, ed assoggettato a verificata di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese dall'Ente stesso.

**MODIFICHE APPORTATE**

NESSUNA MODIFICA

**SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n° **12**      PROT n° **9518**      Data **19/12/2012**

**OSSERVANTE/I**

CAZZANI GILBERTO per OMIPA SPA

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede lo stralcio dell'area di cui al mappale 375-4819 dall'area TR5

**CONTRODEDUZIONI:**

**1- NON ACCOLTA.** L'area di cui si richiede lo stralcio é funzionale alle trasformazioni previste nell'ambito TR5; inoltre, tale area é attualmente destinata a parcheggio pertinenziale per il comparto industriale adiacente e, come indicato nella scheda d'ambito, deve essere mantenuta tale fino all'eventuale trasferimento dell'attività produttiva.

**MODIFICHE APPORTATE**

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

13

PROT n°

9519

Data

19/12/2012

### OSSERVANTE/I

MENTASTI WALTER per LA MADDALENA SRL

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante propone l'inserimento di un indice premiale mediante costruzione in classe energetica A o classe energetica B con premialità proposta pari a 0,2 mc/mq e tramite la progettazione di edifici dotati di rete idrica duale con premialità proposta pari a 0,05 mc/mq

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA:** La scheda relativa all'ambito TR5 prevede una volumetria massima ammissibile, funzionale agli obiettivi di riorganizzazione dell'ambito oggetto di osservazione; si ritiene che tale volumetria non possa essere incrementata in relazione al contesto ambientale e agli specifici vincoli di salvaguardia che interessano l'area.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **14** PROT n° **9525** Data **19/12/2012**

### OSSERVANTE/I

GANNA GIOVANNI

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. chiarimenti in merito all'indicazione dell'art. 43 delle NTA delle Regole laddove rimanda all'elaborato A20 per quanto riguarda le zone di riconversione industriale non comprese nello stesso elaborato A20;
2. di comprendere oltre al mapp. 2037 con destinazione D1 anche il mapp. 2680;
3. o in alternativa che l'edificabilità sia ridistribuita sui lotti 2680, 2036, 2678 e 2038 per consentire una edificabilità più funzionale ed omogenea.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- ACCOLTA** Come richiesto dall'osservante si ritiene opportuno integrare le Norme di Attuazione del Piano delle Regole con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale individuate dal Piano.

**2: NON ACCOLTA** L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e pertanto si dovrebbe configurare come nuova area di trasformazione da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli altri ambiti di trasformazione previsti dal PGT.

I lotti indicati sono inoltre compresi nelle aree interessate dalla rete ecologica regionale (e in particolare al varco da mantenere) ed esterni al perimetro del TUC verso zone con significativo valore ambientale.

**3: NON ACCOLTA** per le motivazioni già riportate al punto 2

### MODIFICHE APPORTATE

Elaborato C7 Norme Piano delle Regole art.43

Comma 10:

*Le zone produttive appositamente individuate con asterisco, sono classificate come insediamenti industriali di possibile riconversione funzionale. In queste aree, in caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili, se e quando non in contrasto con le attività in essere nei lotti circostanti e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo.*

- a. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si applicano gli indici e i parametri edilizi della zona B1, disciplinata all'art.38 delle presenti norme.*
- b. Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di Permesso di Costruire (Convenzionato) con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona.*
- c. Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con zone produttive, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto*

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **15**      PROT n° **9526**      Data **19/12/2012**

### OSSERVANTE/I

TESSORE FLAVIO – TESSORE MARCO – MARZANO MARILENA – TESSORE VIVIANA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti chiedono che il limite di zona B1 venga fatto coincidere con il limite di proprietà.

### CONTRODEDUZIONI:

1- **ACCOLTA:** si provvede alla modificazione degli elaborati comprendendo tutta l'area di proprietà all'interno dell'ambito B1 come indicato nell'estratto catastale allegato.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole C.1 - C.1.3

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

16

PROT n°

9576

Data

20/12/2012

### OSSERVANTE/I

SANTEUSANIO MARIA NADIA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. la correzione dell'errata indicazione del regime di proprietà del laghetto del Galgino in quanto nell'elaborato B.2 risulta correttamente di proprietà privata di uso pubblico, mentre nell'elaborato B.1 è graficamente indicato come se fosse di proprietà pubblica;
2. che il mappale 5270 venga riportato e perimetrato in funzione della sua esatta configurazione catastale;
3. che il perimetro del laghetto venga incluso nel TUC anche perchè sul mappale insistono dei fabbricati autorizzati ed accatastati;
4. che nella contigua "area a verde" venga individuata una zona destinata a parcheggio a servizio del comparto;
5. la modifica dell'art. 7 comma 5 includendo la destinazione di tipo A (residenziale) tra quelle ammessa in questa zona, per consentire la residenza di un eventuale gestore dell'impianto sportivo;
6. la modifica dell'art. 7 comma 6 definendo quantitativamente la slp ammessa per i chioschi di ristoro, incrementando il rapporto di copertura consentito;
7. la modifica dell'art. 7 comma 10 concedendo oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione un incremento una tantum alle costruzioni private esistenti in zona S1.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA** errore materiale da rettificare nella tavola B1
- 2- **NON ACCOLTA** La sovrapposizione del rilievo catastale (fonte Sister) con la cartografia di base (aerofotogrammetrico volo 2011) non ha evidenziato differenze di rilievo nella perimetrazione dell' area di proprietà: le piccole incongruenze sono dovute appunto a basi cartografiche diverse. Il volo aerofotogrammetrico utilizzato per la redazione del PGT è una cartografia ufficialmente collaudata e come tale costituisce la base cartografica per la redazione del Piano.

3. **NON ACCOLTA** La presenza di piccoli fabbricati funzionali all'attività per la pesca sportiva non costituisce elemento determinante per l'inclusione dell'area all'interno del tessuto urbano consolidato; l'area é al contrario caratterizzata da elevata naturalità, in un ambito interessato dalla rete ecologica regionale.
4. **PARZIALMENTE ACCOLTA:** trattandosi di un'area a standard di nuova previsione, in fase di realizzazione potrà essere valutata l'opportunità di destinare parte della superficie a parcheggio di servizio per l'area in oggetto.
5. **NON ACCOLTA:** la destinazione residenziale non é compatibile con la funzione a servizio di interesse pubblico dell'area.
- 6: **ACCOLTA:** verrà prevista una specifica normativa per le aree a standard di iniziativa privata
7. **NON ACCOLTA:** Il comma 10 dell'art.7 non è pertinente all'area in oggetto in quanto disciplina le costruzioni private eventualmente esistenti su aree a standard di nuova previsione, mentre la proprietà dell'osservante è relativa a un servizio esistente.

#### **MODIFICHE APPORTATE**

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavola B1 – Elaborato B6 (NTA Piano dei Servizi)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

17

PROT n°

9594

Data

21/12/2012

### OSSERVANTE/I

MARSEGAN LOREDANA – NOVELLO LUIGI

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti, proprietari di terreno attualmente azzonato zona E - aree agricole, chiedono l'assegnazione di un indice di fabbricabilità pari a quello della zona B2 limitrofe a quella di proprietà.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA** L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e pertanto si dovrebbe configurare come nuova area di trasformazione da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli altri ambiti di trasformazione previsti dal PGT; l'area ricade inoltre all'interno degli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP nella "Carta degli ambiti agricoli" (riportata all'interno dell'elaborato A5 del PGT) e si pone quindi in contrasto con le indicazioni fornite dall'Amministrazione Provinciale di Varese e dalla Regione Lombardia in merito alla necessità di contenimento del consumo di suolo soprattutto per quanto riguarda gli ambiti agricoli strategici provinciali.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

18

PROT n°

9599

Data

21/12/2012

### OSSERVANTE/I

MAGNANI ANGELO per MAM COLLETTORI SPA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservazione chiede di valutare le condizioni del corso d'acqua n. 8 del Reticolo Idrico Minore nel tratto adiacente la proprietà ed in particolare che "il tratto di collettore in esame anziché al reticolo idrico minore sia considerato e classificato come rete di drenaggio urbana".

### CONTRODEDUZIONI:

**1- PARZIALMENTE ACCOLTA.** l'esame dell'osservazione ha richiesto da parte del geologo incaricato (Dott. Arieni) una verifica della documentazione esistente e facente parte del Reticolo Idrico Minore da cui è emerso in primo luogo che lo stralcio o l'eliminazione del solo tratto di corso d'acqua n°8 identificato nella cartografia allegata all'osservazione (come richiesto dal Sig. Magnani) non è possibile.

E' stata tuttavia evidenziata la presenza di un progetto preliminare protocollato in data 22/10/2010, prot. n. 7938, denominato "Reti fognarie e scarichi: interventi di adeguamento normativo", al vaglio da parte dell'Amministrazione Comunale e comportante una riqualificazione idraulica generalizzata del tratto di corso d'acqua n. 8 oggetto dell'osservazione.

Alla luce di quanto esistente agli atti ed in corso di valutazione, sussiste la possibilità di ridefinire il tratto del corso d'acqua come da progetto di riqualificazione agli atti, previa approvazione da parte degli Enti competenti.

In questo senso, è stato evidenziato in cartografia il nuovo tracciato, come da progetto, che risulterà definito come Reticolo Idrico Minore –corso d'acqua n. 8 – una volta attuate le previsioni progettuali; il vecchio tracciato potrà essere stralciato.

### MODIFICHE APPORTATE

Studio geologico:

E' stato evidenziato in cartografia il nuovo tracciato, come da progetto, che risulterà definito come Reticolo Idrico Minore –corso d'acqua n. 8 – una volta attuate le previsioni progettuali; il vecchio tracciato potrà essere stralciato.

Modifiche alla relazione tecnica: cap. 9.6-11-12.5.

Modifiche agli elaborati cartografici: ALLEGATO 2 A-D, ALLEGATO 7, ALLEGATO 9 A-D.

Verranno inoltre modificati tutti gli elaborati di PGT sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

COMUNE DI MORAZZONE

Tav. A17 DdP Sintesi delle previsioni – Tav. A18 DdP Carta dei Vincoli – Tav.C4 PdR Beni costitutivi del Paesaggio

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

19

PROT n°

9601

Data

21/12/2012

### OSSERVANTE/I

CANALE GIANCARLO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante proprietario di fabbricato con annessa area su cui insistono unità immobiliari con destinazioni artigianale e residenziale, attualmente inserito nel PGT con destinazione D2 artigianale e commerciale/direzionale di completamento, chiede:

1. che l'intero lotto venga inserito in zona B1 in modo da poter riconvertire l'intera proprietà in residenza;
2. in alternativa che venga contrassegnato con asterisco il fabbricato produttivo al fine di consentire la conversione da artigianale a residenziale.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- PARZIALMENTE ACCOLTA** Le modifiche normative introdotte in sede di controdeduzioni garantiscono la possibilità di svolgere le funzioni proposte.

**2- ACCOLTA** Il fabbricato verrà contrassegnato con apposito simbolo grafico al fine di consentire la riconversione funzionale

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole C.1-C.1.4

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **20**

PROT n° **9606**

Data

**21/12/2012**

### OSSERVANTE/I

MOLLO MARIO CARMELO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. la modifica della destinazione da E1 zona agricola a zona residenziale definendola di fatto a pertinenza dell'abitazione;
2. la possibilità di applicare quanto riportato all'art. 3 punto 2 lettera h) (definizione slp) in linea generale senza dover necessariamente intervenire sull'immobile con opere di ristrutturazione e che possa comunque essere applicato anche alle aree agricole se non fosse possibile il cambio di destinazione richiesto.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA** L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e pertanto si dovrebbe configurare come nuova area di trasformazione da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli altri ambiti di trasformazione previsti dal PGT; il lotto indicato é inoltre compreso nelle aree interessate dalla rete ecologica regionale e provinciale (e in particolare al varco da mantenere) ed esterno al perimetro del TUC.

**2- PARZIALMENTE ACCOLTA:** La realizzazione di manufatti pertinenziali in zona agricola é già ammessa dalle norme di Piano (vedi art.49 comma 2 PdR): con riferimento alla definizione di Slp di cui all'art.3 comma 2, sono escluse dal conteggio della Slp "le superfici pertinenziali coperte (ripostigli, gazebo, tettoie) di servizio al fabbricato residenziale o di utilizzo per il fondo, nella misura massima di 8 mq\* e realizzate con altezza media inferiore a mt.2.40 interna e altezza massima non superiore a mt.3.00 all'estradosso della copertura, misurate dal piano di campagna".  
Si sottolinea inoltre, che in sede di controdeduzioni é stato emendato l'art.47 comma 9 del Piano delle Regole, consentendo la realizzazione di costruzioni pertinenziali per ricovero degli attrezzi agricoli nella misura di mq.8 ogni 1000 mq. di superficie dell'appezzamento agricolo fino a un massimo di 50 mq. complessivi.

\* La superficie é stata ridotta a 8 mq. in sede di controdeduzioni.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

21

PROT n°

9646

Data

22/12/2012

### OSSERVANTE/I

DITTA RO.SI sas di GORLA ROBERTO –SILVIA e C.

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante proprietario di lotto su cui sorgono unità immobiliari con destinazione artigianale e residenziale, attualmente ricompresi nell'ambito D2 zona artigianale e commerciale/direzionale di completamento, chiede:

1. che il lotto venga ricompreso interamente in zona B1 per poter riconvertire parte del laboratorio artigianale in residenza;
2. in alternativa che il fabbricato artigianale venga contrassegnato con asterisco al fine di consentire la conversione da artigianale a residenziale in maniera indipendente rispetto alle proprietà confinanti al fine di evitare dubbi interpretativi.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- NON ACCOLTA** Il fabbricato verrà contrassegnato con asterisco al fine di consentirne la riconversione funzionale; si precisa inoltre che non é consentita la riconversione funzionale parziale delle zona classificate come D2 e che le destinazioni d'uso principali e secondarie sono quelle consentite all'interno delle norme riferite alle singole zone.
- 2- ACCOLTA** Il fabbricato verrà contrassegnato con asterisco al fine di consentirne la riconversione funzionale. Le modifiche normative introdotte in sede di controdeduzioni garantiscono la possibilità di realizzare le funzioni proposte

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole C.1-C.1.3

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

22

PROT n°

9647

Data

22/12/2012

### OSSERVANTE/I

ZUGNO ANTONELLA – SANTINI FRANCO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti proprietari di mappali compresi in zona B2 residenziale a bassa densità sui quali è in costruzione un edificio unifamiliare, chiedono:

1. di non procedere all'allargamento della Via Gornate lungo il tratto che conduce alla Corte Buzat confinante con il lotto di proprietà;
2. propone la realizzazione dell'allargamento dell'imbocco della via come già previsto all'interno del progetto di realizzazione dell'edificio unifamiliare.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA** Come richiesto dall'osservante verrà stralciato dalle previsioni di Piano il tratto di marciapiede sulla via di accesso al Roncaccio inferiore.
- 2- **NON ACCOLTA** le opere proposte potranno essere valutate e autorizzate sulla base di un progetto specifico

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole C.1-C.1.6-B4

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **23**

PROT n° **9648**

Data

**22/12/2012**

### OSSERVANTE/I

CASTIGLIONI CARLA per AZIENDA AGRICOLA CASCINA MAGGIO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante chiede che venga rivalutata la possibilità di localizzare/aprire esercizi commerciali di media struttura ossia con superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq, ovvero continuare a disporre della propria superficie commerciale realizzata antecedentemente al 1998.

### CONTRODEDUZIONI:

#### **1- PARZIALMENTE ACCOLTA:**

L'art.43 comma 7 é stato rettificato in sede di controdeduzioni in quanto contiene un errore materiale: le realizzazione di Medie Strutture di Vendita é già ammessa nelle zone D e B1, come specificato all'art.52 comma 6 della normativa del PdR, con il limite di 1.000 mq.

Come richiesto dall'osservante si ritiene inoltre opportuno integrare le Norme di Attuazione del PdR con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare la realizzazione di Medie Strutture di Vendita con superficie fino a 1.500 mq., individuandone gli ambiti.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:  
C.7-B.6

Elaborato C.7 Norme Piano delle Regole

art.43 comma 7:

*Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.*

art.52 comma 6:

*Le Medie Strutture di Vendita sono consentite solo nelle zone B1 e D fino a un limite massimo di 1000 mq., incrementabile fino a 1.500 mq. nelle sole aree produttive localizzate nel comparto compreso tra via Gallarate e via dell'Industria.*

art.53 comma 1:

*L'insediamento di nuove strutture di vendita secondo le specifiche disposizioni di cui al precedente art.52, è subordinato all'approvazione di permesso di costruire convenzionato fino alla superficie di 500 mq. e di strumento attuativo per superfici da 500 a 1.500 mq..*

art.55 comma 1:

*La dotazione minima degli standard per le Medie Strutture di Vendita è pari al 75% della SIp per esercizi superficie fino a 1.000 mq. e pari al 100% della SIp per esercizi con superficie compresa tra 1.000 e 1.500 mq. Almeno il 50% della superficie a standard deve essere adibita a parcheggio pubblico o di uso pubblico; per la suddetta superficie a parcheggio e nel limite minimo indicato, non è ammessa la monetizzazione.*

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

24

PROT n°

9665

Data

24/12/2012

### OSSERVANTE/I

POLACCHINI ALESSANDRO – POLACCHINI DAVIDE – GHIRINGHELLI VIRGINIA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti proprietari dell'immobile inserito in zona D1\* zona industriale/artigianale commerciale di completamento, chiedono:

1. l'annullamento della reiterazione del vincolo di porzione dell'area di proprietà destinata a "verde attrezzato e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico";
2. la possibilità di trasformare la volumetria esistente da produttiva in residenziale;
3. in caso non fosse possibile, si dovrebbe trasferire la volumetria nell'area di trasformazione TR12 (come previsto dall'art. 8 delle Norme del Documento di Piano) che peraltro non esiste negli elaborati di Piano;
4. che vengano specificate le tipologie di intervento ammesse sui fabbricati esistenti nella zona D1\*, inserendo al comma 8 dell'art. 43 delle norme del Piano delle Regole la disposizione "è ammessa anche la riconversione funzionale delle strutture esistenti". In caso contrario non sarebbe possibile provvedere agli interventi di adeguamento tecnologico e produttivo funzionali all'attività produttiva.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA** Le previsioni di azionamento del PGT saranno modificate e la destinazione a zona D1 estesa all'intero mappale di proprietà
- 2- **PARZIALMENTE ACCOLTA** L'Amministrazione Comunale, introducendo la possibilità di riconversione funzionale per l'ambito in oggetto, ha già offerto l'opportunità di ridestinare a residenza l'area secondo le modalità indicate nelle norme del PdR, integrate in sede di controdeduzioni con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale (art.43 PdR comma 10).
- 3- **ACCOLTA** l'art.8 della normativa del Documento di Piano è stato rettificato in quanto contiene un errore materiale. Come specificato al punto precedente, in sede di controdeduzioni la normativa del PdR è stata integrata con specifiche norme per le aree produttive di possibile riconversione funzionale.

**4- NON ACCOLTA** Come specificato ai punti precedenti, nel caso di riconversione funzionale i parametri e gli indici edilizi sono quelli indicati all'art.43 comma 10 della normativa del PdR (come integrata in sede di controdeduzioni) omogenei alle zone residenziali circostanti, in quanto il tessuto residenziale non può essere determinato con i parametri urbanistici delle aree produttive.

#### **MODIFICHE APPORTATE**

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

A.22 - B.4 - C.1- C.1.1 - C.7

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

25

PROT n°

9667

Data

24/12/2012

**OSSERVANTE/I**

BOTTELLI ALESSIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

1. L'osservante chiede che i mappali di proprietà attualmente azzonati in zona E area agricola ed E1 aree boscate, chiede che venga assegnata la destinazione zona B3 residenziale rada.

### **CONTRODEDUZIONI:**

**1- NON ACCOLTA** L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e boscate pertanto si dovrebbe configurare come nuova area di trasformazione da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli altri ambiti di trasformazione previsti dal PGT; L'ulteriore ampliamento delle aree di trasformazione a Nord dell'abitato è in contrasto con gli obiettivi generali del PGT oltre che con le indicazioni fornite dall'Amministrazione Provinciale di Varese e dalla Regione Lombardia in merito alla necessità di contenimento del consumo di suolo. Per quanto riguarda l'area boscata, la stessa è individuata all'interno del PIF come "bosco trasformabile ai sensi dell'art.30 delle NTA - trasformazioni di tipo areale " e da questo disciplinata, come specificato al comma 3 dell'art.50 PR.

### **MODIFICHE APPORTATE**

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

26

PROT n°

9685

Data

24/12/2012

### OSSERVANTE/I

CATTANEO VIRGILIO FRANCO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante proprietario di immobile residenziale e circostante area, ricompreso all'interno di area D2 zona artigianale e commerciale/direzionale di completamento, chiede che l'area venga ricompresa in zona B1 residenziale a media densità in modo da poter mantenere autonomamente la propria destinazione residenziale rispetto al comparto in cui è inserita.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA:** L'Amministrazione Comunale, introducendo la possibilità di riconversione funzionale per l'ambito in oggetto, ha già offerto l'opportunità di ridestinare a residenza l'area secondo le modalità indicate nelle norme del PdR, integrate in sede di controdeduzioni con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale (art.44 PdR comma 6), che riportano nel dettaglio i criteri di intervento su tali aree. Si precisa inoltre che non é consentita la riconversione funzionale parziale delle zone classificate come D2 e che le destinazioni d'uso principali e secondarie sono quelle consentite all'interno delle norme riferite alle singole zone.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

**SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

27

PROT n°

9686

Data

24/12/2012

**OSSERVANTE/I**

BALDISSIN PIETRO

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

1. L'osservante proprietario di fabbricato con annessa area attualmente ricompreso in parte in zona B1 residenziale a media densità ed in parte in zona E aree agricole, chiede che l'intera area di proprietà venga azionata in zona B1 zona residenziale a media densità.

**CONTRODEDUZIONI:**

**1- NON ACCOLTA** L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e come tale dovrebbe essere esaminato tra gli interventi strategici nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT, ed assoggettato a verificata di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese dall'Ente stesso.

Il lotto indicato é inoltre prossimo alle aree interessate dalla rete ecologica regionale e provinciale ed esterno al perimetro del TUC verso le zone con significativo valore ambientale.

**MODIFICHE APPORTATE**

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **28**

PROT n° **9688i**

Data **24/12/2012**

### OSSERVANTE/I

Ufficio tecnico comunale

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'Ufficio tecnico presenta le seguenti richieste di modifica riferite agli elaborati di seguito elencati:

### ERRORI/OMISSIONI MATERIALI

#### NORME DOCUMENTO DI PIANO (A.22)

1. Art. 8 - aggiornare il riferimento del TR12 in TR10;  
- l'asterisco di cui al comma 1 dev'essere diverso da quello inerente la possibilità di riconversione funzionale delle zone D (art. 43 comma 8 ed art. 44 comma 6) altrimenti sembra che in tutte queste zone sia sempre possibile il trasferimento delle volumetrie (da considerare le singole proprietà che costituiscono il comparto).
2. Art. 10 comma 12: inserire "solo" dopo "ammessi".

#### NORME PIANO DEI SERVIZI (B.6)

3. Art. 9 - comma 1: sostituire la prima riga con "I nuovi interventi di carattere commerciale devono essere realizzati...".  
- comma 2: coordinare la terminologia, la simbologia e le percentuali con Artt. 52- 53 del Piano delle Regole.

#### NORME PIANO DELLE REGOLE (C.7)

4. Art. 3 comma 2:  
paragrafo Slp                      lettera c): rettificare da 9 mq a 8 mq così come indicato all'art. 31 comma 5;
5. Art. 3 comma 2  
paragrafo Sv                        cambiare simbolo per non confonderlo con il successivo Sv (spazio a verde);

6. Art. 6 comma 3: inserire “definiti” prima di “in particolare”.
7. Art. 10 comma 1: correggere PRG in PGT.
8. Art. 12 comma 4: specificare “schema” di convenzione.
9. Art. 22 comma 5: nella penultima riga eliminare “degli oneri e” e “sul costo”.
10. Art. 24 comma 4: inserire secondo periodo del successivo comma 6.
11. Art. 28 comma 3: sostituire “art. 28” con “articolo”.
12. Art. 31 comma 2: è superfluo ripetere “e della coerenza con il contesto urbano”.
13. Art. 33 comma 1: sostituire “simbolo grafico” con “campitura”.
14. Art. 36 correggere numerazione commi;  
al secondo comma, seconda riga, sostituire “edifici” con “interventi”.
15. Art. 37 comma 4 lettera d): rettificare “del volume” con “della SIp”.
16. Art. 38 comma 8: verificare con comma 6 dell'art. 52.  
  
comma 9: rettificare “del volume” con “della SIp”.
17. Art. 39 comma 9: dopo “art. 3” inserire “delle presenti norme con riferimento alla definizione della SIp,” analogamente al comma 4 lettera d) dell'art. 37, al comma 9 dell'art. 38, al comma 9 dell'art. 41 ed al comma 2 dell'art. 49.
18. Art. 40 comma 7: analoga osservazione precedente
19. Art. 41 correggere numerazione commi.
20. Art. 41 ultimo comma: rettificare “del volume” con “della SIp”.
21. Art. 43 comma 2: rettificare “limitatamente a una SIp di mq 120” in “limitatamente per una SIp massima di mq 120”;
22. Art. 43 comma 7: verificare con comma 6 dell'art. 52.
23. Art. 44 comma 2: rettificare “limitatamente a una SIp di mq 120” in “limitatamente per una SIp massima di mq 120”.
24. Art. 49 comma 2: rettificare “del volume” con “della SIp”.  
  
comma 3: aggiungere “per” all'inizio della lettera b).
25. Art. 50 comma 9: correggere “al comma 14” in “ai commi 15 e 17”.
26. Art. 51 correggere numerazione commi e ripetizione “perseguire” nel terzo comma.

## COMUNE DI MORAZZONE

- 27. Art. 52 comma 2: coordinare la terminologia, la simbologia e le percentuali con Art. 9 del Piano dei Servizi.
- 28. Art. 60 correggere "territorio" nel titolo.  
comma 6: correggere "art. 61" invece che "art. 30".
- 29. Art. 64 comma 1: aggiungere "vigente" dopo arboreo.
- 30. Art. 64 comma 4: dopo arboreo sostituire "del verde" con "vigente".
- 31. Art. 65 comma 8: sostituire "i verdi" con "aree verdi".
- 32. Art. 66 comma 2: rettificare "Gelso" con "Gerbo".

### TAVOLA A.18

- 33. completare retino vincolo idrogeologico lungo il confine comunale con Gazzada;
- 34. correggere in legenda l'indicazione STER inerente il Reticolo Idrico Minore;
- 35. viene indicata (così come in tutti gli elaborati grafici) la fascia di rispetto di prima approssimazione degli elettrodotti di m. 30 mentre nell'art. 16 comma 2 del Piano dei Servizi ed all'art. 58 comma 5 del Piano delle Regole sono indicate distanze diverse.

### ALLEGATO A.20

- 36. TR1: nel titolo correggere Via XXVI Maggio in Via XXVI Agosto;
- 37. TR4: rettificare confine di proprietà a Sud dell'area di trasformazione in base alla mappa catastale ed aggiornare le tavole di azzonamento.

### ELABORATI PIANO DEI SERVIZI

- 38. le norme disciplinano le aree S1-S2-S3-S4 mentre sugli elaborati grafici sono indicate solo le S1-S2-S3 con i relativi riferimenti non corrispondenti.

### ALLEGATO C.3

- 39. pag. 14: completare titolo con il civico 8;
- 40. pag. 15: completare titolo con il civico 10 e correggere "Gabin" in "Garbin";
- 41. pag. 17: completare titolo con il civico 12;
- 42. pag. 19: completare titolo con il civico 24;
- 43. pag. 22: completare titolo con il civico 13 ed eliminare "angolo Via Mazzini".

TAVOLA B.1 (Servizio Tecnico Ambiente e Patrimonio)

44. non è corretta l'individuazione dell'area individuata con il n. 25;

**SUGGERIMENTI/PROPOSTE**

NORME DOCUMENTO DI PIANO (A.22)

45. Art. 3 si ritiene opportuno che venga specificata la prevalenza delle norme del P.G.T. rispetto alla disciplina contenuta nel vigente Regolamento Edilizio (RECENS21) sino all'aggiornamento normativo/legislativo dello stesso.
46. Artt. 6 – 7 si ritiene opportuno, ai fini di una migliore illustrazione, l'inserimento di una tabella riepilogativa degli incrementi volumetrici possibili e/o cumulabili nelle varie zone.
47. Art. 11 comma 3: visti gli interventi edilizi consentiti, si ritiene superfluo indicare che gli stessi non possono comportare un aumento di SLP.

NORME PIANO DEI SERVIZI (B.6)

48. Art. 15 comma 5: verificare gli interventi non consentiti.  
comma 6: è corretto una volta verificati gli interventi consentiti al comma 5.
49. Art. 16 -comma 1: chiarire ultimo periodo.  
-comma 2: coordinare con art. 58 comma 5 del Piano delle Regole.

NORME PIANO DELLE REGOLE (C.7)

50. Art. 3 comma 2:  
paragrafo Slp la definizione deve essere riferita agli "edifici" in quanto nell'articolato sono inclusi anche i fabbricati accessori  
paragrafo Sv il riferimento all'art. 9 del D.Lgs. 114/1998 è superfluo in quanto riferito alle grandi strutture di vendita non consentite ai sensi dell'art. 54.  
paragrafo H integrare i commi 3 e 4 uniformando le definizioni.  
paragrafo V all'ultimo comma citare tutti gli incrementi possibili.  
paragrafo Sv il terzo comma si chiarisce eliminando "per ripristinare le quote naturali del terreno" sia il punto elenco seguente.
51. Art. 5 comma 3: verificare l'opportunità di mantenere le categorie urbanistiche del Piano Regolatore Generale  
comma 4: trattando di destinazioni d'uso si ritiene fuori luogo l'indicazione degli interventi edilizi possibili, al limite inserire specifico comma.
52. Art. 7 richiamare contenuto dell'art. 68 comma 2.

- 53. Art. 22** non sono state indicate le destinazioni d'uso ammesse né quelle escluse
- 54. Art. 25** i commi ripetono in sostanza i contenuti dell'art. 24 commi 1-3.
- 55. Art. 29** comma 6, lettera b): si ritiene opportuno eliminare la casistica per consentire il raggiungimento dell'altezza minima interna.
- 56. Art. 30** comma 1, lettera b): si ritiene contraddittoria la conservazione della sagoma e dell'altezza con la modifica ammessa delle quote di gronda e di colmo; sostituire "in particolare" con "di norma"?  
l'allineamento con il corpo di fabbrica principale è possibile solo "se adiacente" almeno su un lato, specificare il caso in cui ci fossero diverse quote
- 57. Art. 31** - comma 3: non viene prescritto alcun intervento di demolizione o di ristrutturazione!  
- comma 4: si ritiene opportuno limitare la possibilità citata solo agli accessori adibiti ad autorimesse, il termine deposito è troppo generico, sia correlare l'intervento sui fabbricati accessori agli interventi sui fabbricati principali
- 58. Art. 32** - il primo periodo della lettera e) e la lettera f) potrebbero costituire il comma 2 dell'articolo in quanto non trattano di materiali bensì di tipologia delle coperture, andrebbe di conseguenza integrato il titolo;  
- lettera h): la possibilità delle pavimentazioni autobloccanti solo nell'ambito degli interventi di ristrutturazione degli edifici contrasta con alcuni interventi di realizzazione delle pavimentazioni eseguiti negli anni scorsi.  
Chiarire il contenuto dell'ultimo capoverso.
- 59. Art. 33** comma 4: non si ritiene necessario.
- 60. Art. 34** non sono state indicate le destinazioni d'uso ammesse né quelle escluse
- 61. Art. 42** comma 5: tenuto conto degli indici dei piani attuativi realizzati si ritiene penalizzante non consentire alcun aumento di volumetria.
- 62. Art. 43** comma 8: solo in caso di trasferimento delle volumetrie è consentita la riconversione funzionale delle strutture?
- 63. Art. 44** comma 6: solo in caso di trasferimento delle volumetrie è consentita la riconversione funzionale delle strutture?
- 64. Art. 47** comma 2: aggiungere "ricoveri mezzi agricoli" nell'elenco delle attrezzature ed infrastrutture produttive.
- 65. Art. 48** - non vengono specificate destinazioni d'uso alternative alla residenza.  
- comma 1: inserire "dimostrata e" prima di "verificata".  
- comma 5: non si ritiene corretto il riferimento ai commi precedenti per la casistica trattata.

66. Art. 49 comma 4: non sono chiare le disposizioni di esenzione.
67. Art. 50 inserire riferimento ai contenuti della normativa del PIF che devono essere recepiti nel PGT.
68. Art. 55 comma 2: pare penalizzante che per l'apertura di qualsiasi esercizio di vicinato, con o senza opere, occorra un permesso di costruire convenzionato che, inoltre, dovrebbe essere "approvato"; quali sarebbero i "piani" già approvati?
69. Art. 56 comma 2: si ritiene inutile evidenziare la necessità della relazione tecnica asseverata per la presentazione della DIA/SCIA
70. Art. 58 - comma 3: riguardo l'altezza indicata aggiungere "fatte salve specifiche esigenze degli apparati tecnici".
- comma 5: coordinare con art. 16 comma 2 del Piano dei Servizi.
71. Art. 64 eliminare riferimenti specifici alla disciplina del Regolamento stesso.
72. Art. 67 - comma 2: la D.C.C. di approvazione è la n. 56 del 19.12.2006; eliminare "entro la fascia di" al secondo punto elenco e chiarire contenuto nella parentesi; coordinare con la disciplina del Reticolo Idrico Minore.
- comma 8: la D.C.C. di approvazione è la n. 56 del 19.12.2006
73. Art. 70 comma 1: inserire riferimento alla tavola C4.

## **AGGIORNAMENTI**

### TAVOLA B.1 (Servizio Tecnico Ambiente e Patrimonio)

74. è in corso l'asta per l'alienazione dell'area individuata con il n. 26 (di conseguenza sono da rettificare le tavole di azionamento);
75. l'Amministrazione intende alienare l'area individuata con il n. 49;
76. l'area individuata con il n. 56 è stata di recente in parte acquisita.

## **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione presentata dal Servizio Tecnico Edilizia Privata evidenzia la necessità di precisare, rettificare, correggere alcuni errori materiali rilevati negli elaborati di Piano, emerse in corso di verifica del Piano stesso. Nelle seguenti controdeduzioni tali

considerazioni sono state raggruppate in 4 gruppi, sulla base della caratteristica delle stesse e in considerazione dell'impatto che esse determinano sul Piano.

a) Richieste di modifica per errori materiali

Quanto richiesto ai punti:

1,4,5,7,19,25,28,32,36 sarà modificato come evidenziato nelle specifiche osservazioni, modificando l'elaborato direttamente interessato e, di conseguenza, tutti gli elaborati su cui ricadono le modifiche introdotte.

b) Richieste di modifica per esigenze di rettifica, precisazione e coerenza tra gli elaborati del Piano

Quanto richiesto ai punti:

2,3,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18, 20,

21,22,23,24,26,29,30,31,37,39,40,41,42,43,63,69,70,71,72,73

sarà modificato come evidenziato nelle specifiche osservazioni, modificando l'elaborato direttamente interessato e, di conseguenza, tutti gli elaborati su cui ricadono le modifiche introdotte.

c) Richieste di modifica per esigenza di chiarimento dei contenuti o maggior puntualizzazione di alcuni disposti normativi

- **27:** La norma è stata rettificata in relazione alle Medie Strutture di Vendita, anche sulla base di altre osservazioni presentate; i contenuti della norma sono stati resi coerenti con i contenuti dell'art.9 delle NTA del PdS.

- **45:** quanto richiesto è già specificato nella normativa del PdR art.16

-**46:** Non si ritiene necessario l'inserimento di una tabella in quanto l'articolato delle norme illustra chiaramente gli incrementi volumetrici possibili per le nuove aree di trasformazione e nelle zone residenziali della città esistente.

- **47:** il riferimento all'aumento di SIp verrà eliminato dall'art.11 comma 3 delle NTA del DdP

- **48:** trattasi di errore materiale in quanto è stato omessa una parte di testo: l'art.15 comma verrà rettificato

- **49:** il comma 1 dell'art.16 sarà rettificato chiarendo il contenuto dell'ultimo periodo del testo; il comma 2 sarà rettificato sulla base delle indicazioni specifiche ricevute dall'ente gestore e coordinato con gli altri elaborati di Piano.

- **50** art.3 comma 2 NTA PdR

Paragrafo SIp: la norma sarà modificata sulla base delle indicazioni contenute nell'osservazione

Paragrafo Sv: il riferimento all'art.9 del D.Lgs. 114/1998 sarà eliminato

Paragrafo H: i contenuti dei commi 3-4 saranno chiariti in relazione alla definizione di "quota zero"

Paragrafo V: la norma disciplina la definizione di volume, quindi non si ritiene opportuno riportare in questo articolo la disciplina relativa agli incrementi possibili

Paragrafo Sv: il terzo comma sarà modificato secondo quanto suggerito

- 51: comma 3: la norma verrà modificata secondo quanto suggerito  
comma 4: la norma disciplina gli edifici con destinazioni d'uso esistenti non compatibili con il PGT e gli interventi consentiti per gli edifici in difformità di destinazione : trattandosi di una condizione legata alla destinazione d'uso, è stata inserita nel capitolo relativo; per maggior chiarezza il comma sarà spostato alla fine dell'articolo 5.
- 52: i contenuti dell'art.68 sono relativi ai sentieri ciclopedonali e non si ritiene quindi opportuno richiamarli nel presente articolo
- 53: all'art.22 verranno inserite le destinazioni ammesse per la zona A1
- 54: il comma 2 dell'art.25 verrà eliminato, mentre si ritengono necessari i contenuti dei commi 1 e 3.
- 55: il comma b dell'art.29 sarà modificato come suggerito
- 56: la norma sarà chiarita sulla base delle specifiche indicazioni
- 57: - comma 3: gli interventi di demolizione e ricostruzione sono disciplinati al successivo comma 4  
- comma 4: la norma sarà modificata rendendo obbligatorio l'intervento sui fabbricati accessori nel caso di intervento sul fabbricato principale; non si ritiene opportuno limitare la possibilità alle sole autorimesse, in quanto gli interventi di riqualificazione estesi anche ai depositi possono contribuire a riqualificare l'immagine del centro storico
- 58: il titolo dell'art.32 sarà modificato;  
per quanto riguarda le pavimentazioni (lettera h), si ritiene che l'immagine del centro storico debba essere riqualificata e salvaguardata e, di conseguenza, l'uso di pavimentazioni autobloccanti è consentito solo negli interventi di ristrutturazione; negli altri casi, è consentito l'uso delle pavimentazioni tradizionali dei centri storici come indicate nella norma e, oltre a queste di mattoni e ghiaietta;  
il contenuto dell'ultimo capoverso del comma h sarà precisato.
- 59: il comma 4 verrà eliminato dall'art.33
- 60: all'art.34 verranno inserite le destinazioni ammesse per la zona A2
- 61: non si ritiene opportuno modificare i criteri e parametri edilizi con cui sono stati pianificati i comparti soggetti a piani esecutivi, all'interno dei quali vengono definite specifiche norme e regole, come specificate nelle rispettive convenzioni, che hanno determinato l'attuazione degli interventi.
- 62: le Norme di Attuazione del Piano delle Regole, anche sulla base di altre osservazioni presentate da soggetti privati, sono state integrate con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale individuate dal Piano, che chiariscono quanto richiesto in merito al comma 8 dell'art.43.
- 63: le Norme di Attuazione del Piano delle Regole, anche sulla base di altre osservazioni presentate da soggetti privati, sono state integrate con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione

funzionale individuate dal Piano, che chiariscono quanto richiesto in merito al comma 6 dell'art.44.

- **64:** il ricovero per mezzi agricoli non è considerato tra le attrezzature e infrastrutture produttive come individuate dal comma 1 art.59 L.R.12/2005.
- **65:** nelle aree agricole, oltre alle destinazioni indicate all'art.47, è possibile, nel caso di dismissione, la riconversione residenziale con i criteri indicati all'art.48 e fatto salvo quanto previsto dalla normativa sovraordinata.  
comma 1 e comma 5: si ritiene corretta la stesura della norma come adottata
- **66:** art.49 comma 4: la norma sarà chiarita eliminando "fino alla saturazione dell'aumento possibile"
- **67:** art.50 al comma 3 sarà inserito specifico riferimento alla normativa del PIF.
- **68:** la norma sarà modificata sulla base delle specifiche indicazioni, eliminando la necessità del Permesso di Costruire Convenzionato per gli esercizi di vicinato
- **69:** il comma 2 dell'art.56 verrà modificato sulla base della specifica osservazione

d) osservazioni relative agli elaborati grafici

- **33** Il vincolo idrogeologico è stato recepito dallo studio geologico, che contiene i riferimenti essenziali per l'individuazione di tale vincolo; l'elaborato sarà quindi modificato sulla base delle modifiche apportate allo studio geologico.
- **34** La legenda verrà corretta in riferimento all'indicazione STER
- **35** Le fasce di rispetto degli elettrodotti verranno aggiornate sulla base delle indicazioni specifiche trasmesse dall'Ente gestore e le stesse indicazioni saranno riportate nella normativa del PdS e PdR
- **38** Le legende degli elaborati grafici B1 e B3 del PdS contengono un errore materiale e saranno rettificare
- **44** La perimetrazione dell'area individuata con il n.25 nella tavola B.1 sarà rettificata
- **74** L'area verrà classificata, nell'azonamento del PGT (PdS e PdR) , come "area pubblica a disposizione dell'Amministrazione Comunale" e di conseguenza verrà introdotta una specificazione normativa all'interno del PdS
- **75** L'area verrà classificata, nell'azonamento del PGT (PdS e PdR) , come "area pubblica a disposizione dell'Amministrazione Comunale e di conseguenza verrà introdotta una specificazione normativa all'interno del PdS
  
- **76** Gli elaborati di Piano verranno modificati sulla base della specifica indicazione

**MODIFICHE APPORTATE**

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

A.16, A.19, A.20, A.22, C.7, C.1, B.1,B.2,B.3, B.4, B.6.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **29**      PROT n° **9702**      Data **27/12/2012**

### OSSERVANTE/I

DE ROSA ALESSANDRA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1- L'osservante proprietaria di immobile ad uso residenziale e autorimessa con accesso pedonale e carraio da strada privata delimitata da ambo i lati dalle recinzioni delle rispettive proprietà, appena sufficiente a permettere l'accesso degli automezzi, visto che l'art 3 delle Norme del Piano delle Regole prescrive la possibilità di costruire autorimesse e fabbricati pertinenziali solo a confine di proprietà, chiede l'inserimento di una specifica all'art. 3 comma 4 delle norme del Piano delle Regole che consenta, solo in casi analoghi, di considerare la recinzione esistente come "confine di proprietà" al solo fine della costruzione di autorimesse e/o accessori, fatto salvo che la distanza della recinzione con il confine di proprietà individuato catastalmente consenta il passaggio degli automezzi.

### CONTRODEDUZIONI:

1- **ACCOLTA** verrà modificato l'art.3 del PdR apportando la seguente integrazione:  
*laddove il confine catastale non coincide con il muro di confine della proprietà, in quanto lo stesso è stato arretrato per la realizzazione di una strada privata utilizzata da più proprietari dei fondi contigui, si può considerare come confine ai fini della realizzazione delle autorimesse l'effettiva recinzione del lotto su cui insistono le costruzioni.*

### MODIFICHE APPORTATE

Art.3 comma 4 NTA PdR Elaborato C.7

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **30**      PROT n° **9704**      Data **27/12/2012**

### OSSERVANTE/I

CONFALONIERI PAOLO – REFOSCO LEDA – STEVENAZZI MASSIMO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti chiedono la modifica del TUC al fine di ricomprendere al suo interno anche la porzione di giardino privato ora ricadente in area E1

### CONTRODEDUZIONI:

**1- ACCOLTA:** si provvede alla modificazione degli elaborati comprendendo tutta l'area di proprietà all'interno dell'ambito B1 come indicato nell'estratto catastale allegato.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole C.1-C.1.3

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **31** PROT n° **9706** Data **27/12/2012**

### OSSERVANTE/I

RANGHETTI SUSANNA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. lo stralcio del mappale 6163 e di parte del mappale 757 che nella cartografia del PGT sembrano far parte dell'area di trasformazione TR4 e la conseguente rettifica del perimetro dell'area TR4;
2. l'inserimento dei suddetti mappali in zona B2.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- ACCOLTA:** errore materiale da rettificare nelle tavole di azionamento; la perimetrazione dell'area TR4 sarà rettificata in considerazione dell'effettiva proprietà; conseguentemente verranno modificate superfici e volumetrie relative all'ambito TR4.

**2- ACCOLTA:** In conseguenza di quanto specificato al punto 1

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole A.16-A.17-C.1-C.1.3

Elaborato A.20 Schede Aree di trasformazione

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **32** PROT n° **9708** Data **27/12/2012**

### OSSERVANTE/I

MASSARI GABRIELE

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario dell'area di trasformazione TR3a e TR3b chiede:

1. la correzione della superficie del lotto TR3b che risulta maggiore di quella indicata negli elaborati di PGT;
2. l'aumento dell'indice di edificabilità da 0,4 mc/mq ad almeno 0,8 mc/mq in particolare per il lotto TR3a;
3. di rendere più chiaro il meccanismo dell'indice premiale di 0,2 mc/mq;
4. di rivedere l'edificabilità del comparto al 50%;
5. di rivedere la percentuale pari al 30% dell'intera superficie come cessione area standard

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA** errore materiale da rettificare nelle tavole di azionamento; la perimetrazione dell'area TR3b sarà rettificata in considerazione dell'effettiva proprietà; conseguentemente verranno modificate superfici e volumetrie relative all'ambito TR3b
- 2- **NON ACCOLTA** Gli indici previsti sono funzionali agli obiettivi di riorganizzazione dell'ambito oggetto di osservazione. Si sottolinea inoltre che l'applicazione degli indici premiali previsti dal PGT consente per tale area di raggiungere l'indice di 0,65 mc./mq.
- 3- **ACCOLTA** il meccanismo sarà chiarito all'interno della normativa di Piano
- 4- **NON ACCOLTA** Le richieste dall'osservante sono in contrasto con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie operative previste per le aree di trasformazione
- 5- **NON ACCOLTA** Le richieste dall'osservante sono in contrasto con gli obiettivi generali del Piano riguardanti l'acquisizione di aree pubbliche ed in particolare con le strategie operative previste per le aree di trasformazione.

**MODIFICHE APPORTATE**

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tavole A.16-A.17-C.1-C.1.1-

Elaborati A.20 –A-22 Schede Aree di trasformazione- Norme del DdP

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **33**

PROT n° **9710**

Data

**27/12/2012**

### OSSERVANTE/I

LIMIDO LUCA ed altri

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti proprietari di immobili siti nel nucleo urbano di antica formazione A2 in frazione Mezzanella,chiedono:

1. la possibilità per un fabbricato sia ex rurale che residenziale, inserito tra due edifici di maggiore altezza, di sopralzarsi fino alla linea di colmo dell'immobile contiguo più alto mantenendo la stessa conformazione della copertura per pendenza e materiali;
2. che venga ammessa, nell'ambito delle aree pertinenziali dei fabbricati (orti, ma non cortili comuni) la possibilità di realizzare ampliamenti "una tantum" per adeguamenti sanitari, formazioni di scale, box auto, evitando in quest'ultimo caso la realizzazione di box interrati antiestetici e non funzionali;
3. di cancellare pertanto il comma 3 dell'art. 34 delle Norme del Piano delle Regole che considera inedificabili le aree libere esistenti in zona A2.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- PARZIALMENTE ACCOLTA** riconoscendo le motivazioni a sostegno dell'osservazione, l'art. 30 comma 1 lettera b delle NTA Piano delle Regole (elaborato C.7) relativo ai recupero e riusi di edifici rurali ( a cui si riferiscono le modalità di intervento per le zone A2, vedi art.37 comma 4 b) viene modificato consentendo la modifica della quota di gronda e di colmo nei seguenti casi:

- *allineamento con il corpo di fabbrica principale di minore altezza tra gli edifici adiacenti*
- *traslazione fino a un max di 50 cm. per il raggiungimento dell'altezza minima interna richiesta dalle norme igienico sanitarie.*

*Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o portoghesi.*

*Potranno essere proposti specifici interventi tesi a garantire l'utilizzo delle strutture esistenti sulla base dei solai già presenti alla data di adozione del PGT.*

**2- NON ACCOLTA:** Le norme relative alle zone A2 affrontano il complesso tema del recupero e della riqualificazione di una parte delicata e complessa del tessuto urbano, per il valore storico e la stratificazione degli interventi che, nel tempo, si sono sovrapposti, spesso non rispettando i caratteri architettonici e tipologici del nuclei antichi originari. E' quindi necessario che le modalità e i criteri di intervento costruiscano

complessivamente un apparato normativo tale da garantire il corretto intervento ad una pluralità di operatori, nell'ottica della salvaguardia del tessuto storico. In merito alla realizzazione dei box auto, si ritiene che, dati i caratteri morfologici dei nuclei sparsi, caratterizzati prevalentemente da impianti a corte, non sia accettabile la realizzazione di autorimesse negli spazi aperti di pertinenza.

**3. NON ACCOLTA:** anche in questo caso vale quanto esplicitato al punto 2.

### **MODIFICHE APPORTATE**

Elaborato C7 art. 30 comma 1 lettera b delle NTA Piano delle Regole

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **34**

PROT n° **9711**

Data

**27/12/2012**

### OSSERVANTE/I

CALCAGNI CLAUDIO per CALCAGNI TOOLS & DIES snc

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante, la cui proprietà ricade in zona D1 zona industriale, artigianale e commerciale di completamento, chiede;

1. la modifica della destinazione in zona B1 residenziale a media densità;
2. l'assegnazione di una maggiore volumetria pari a 1,50 mc/mq;
3. l'aumento dell'altezza degli edifici a m. 10,00

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA** L'Amministrazione Comunale, introducendo la possibilità di riconversione funzionale per l'ambito in oggetto, ha già offerto l'opportunità di ridestinare a residenza l'area secondo le modalità indicate nella normativa del PdR, integrata in sede di controdeduzioni con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale (art.43 PdR nuovo comma).

E' quindi possibile realizzare il cambio di destinazione d'uso, ma con i limiti degli indici edilizi della zona B1, che si ritiene costituiscano un corretto parametro di utilizzo volumetrico per gli interventi di riconversione funzionale nel territorio comunale.

**2- NON ACCOLTA** In conseguenza di quanto specificato al punto 1

**3 – NON ACCOLTA** Non compatibile con gli obiettivi del Piano

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

35

PROT n°

9719

Data

28/12/2012

### OSSERVANTE/I

CLEMENTI GIANNINO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti, proprietari di area destinata dal nuovo PGT a parcheggio, chiedono di ridefinire il limite dell'area a parcheggio al fine di poter edificare box ad uso privato sull'area di proprietà

### CONTRODEDUZIONI:

**1- PARZIALMENTE ACCOLTA:** L'area da destinare a parcheggio pubblico sarà ridefinita per consentire la realizzazione delle autorimesse private. La ridefinizione degli spazi pubblici e privati sarà realizzata in modo da garantire ad entrambi la maggiore funzionalità possibile.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

B.3 - B.4 – C.1-C.1.3

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

36

PROT n°

9718

Data

28/12/2012

### OSSERVANTE/I

SIMEONI LORENZO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante chiede la modifica del tracciato del fosso n. 14 in quanto errato nel tracciato indicato in cartografia.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- PARZIALMENTE ACCOLTA** l'esame dell'osservazione ha comportato sia la verifica della documentazione esistente e facente parte del Reticolo Idrico Minore che un ulteriore sopralluogo in sito a verifica della situazione idraulica e di drenaggio attualmente esistente (gennaio 2013).

Il sopralluogo e la verifica della documentazione esistente hanno evidenziato che, attualmente, non è stato evidenziato un tracciato diverso da quanto censito nonostante alcune direttrici di drenaggio siano variate rispetto al passato: in questo senso, si fa presente che il Reticolo Idrico Minore attualmente cartografato è stato approvato dallo S.Te.R. in data 01/09/2005 ed oggetto di apposita variante urbanistica semplificata pertanto ogni variazione del tracciato del corso d'acqua dev'essere preventivamente autorizzata. In particolare, il tracciato del corpo idrico n. 14 è allo stato attuale conforme a quanto evidenziato nella cartografia agli atti e facente parte dell'individuazione del Reticolo Idrico Minore.

Tuttavia, sussiste la possibilità di ridefinire il tratto del corso d'acqua come da osservazione presentata attraverso un progetto di riqualificazione, previa approvazione da parte degli Enti competenti.

In questo senso, è stato evidenziato in cartografia il nuovo tracciato, come da richiesta in osservazione, che potrà essere definito come Reticolo Idrico Minore –corso d'acqua n. 14 – una volta attuate le previsioni progettuali di deviazione del corso d'acqua nel tratto in oggetto; il vecchio tracciato potrà essere stralciato.

### MODIFICHE APPORTATE

Studio geologico:

E' stato evidenziato in cartografia il nuovo tracciato, come da progetto, che risulterà definito come Reticolo Idrico Minore –corso d'acqua n. 14 – una volta attuate le previsioni progettuali; il vecchio tracciato potrà essere stralciato.

Modifiche alla relazione tecnica: cap. 9.6-11-12.5.

Modifiche agli elaborati cartografici: ALLEGATO 2 A-D, ALLEGATO 7, ALLEGATO 9 A-D.

Verranno inoltre modificati tutti gli elaborati di PGT sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tav. A17 DdP Sintesi delle previsioni – Tav. A18 DdP Carta dei Vincoli – Tav.C4 PdR Beni costitutivi del Paesaggio

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **37**

PROT n° **9721**

Data

**28/12/2012**

### OSSERVANTE/I

AMOLARI ALDO MARIO per SIDERURGICA VARESINA sas

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante proprietario degli immobili con destinazione D1 zona industriale, artigianale e commerciale di completamento chiede:

1. di modificare il comma 7 dell'art. 43 delle norme del Piano delle Regole, consentendo la localizzazione di medie strutture di vendita;
2. di modificare il comma 5 dell'art. 43 delle norme del Piano delle Regole che appare in contrasto con le norme relative alle distanze del Codice Civile;
3. di modificare il comma 5 dell'art. 43 delle norme del Piano delle Regole eliminando la parola sempreverde, in quanto, salvo pochissime specie, non fanno parte della flora autoctona;
4. di meglio chiarire il comma 5 dell'art. 8 Parcheggi delle norme del Piano delle Regole;
5. rileva che l'art. 8 sia in palese contrasto con l'art. 54 comma 13 del Regolamento Edilizio e se ne chiede pertanto la riformulazione secondo le varie situazioni di applicazione (localizzazione, entità della superficie e contesto)

### CONTRODEDUZIONI:

1. **ACCOLTA:** L'art.43 comma 7 é stato rettificato in sede di controdeduzioni in quanto contiene un errore materiale: le realizzazione di Medie Strutture di Vendita é già ammessa nelle zone D e B1, come specificato all'art.52 comma 6 della normativa del PdR, con il limite di 1.000 mq.  
In sede di controdeduzioni si è ritenuto inoltre opportuno integrare le Norme di Attuazione del PR con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare la realizzazione di Medie Strutture di Vendita con superficie fino a 1.500 mq., limitando però la localizzazione delle stesse alla zona produttiva compresa tra via Gallarate e via Dell'Industria, in quanto la posizione decentrata rispetto al sistema urbano e la presenza di grandi infrastrutture viarie consente di assorbire il traffico e l'impatto indotto dagli interventi commerciali di più estesa superficie.
2. **ACCOLTA:** la norma viene rettificata prevedendo una fascia filtro realizzata con siepi arbustive

3. **NON ACCOLTA:** la scelta di essenze sempreverdi è finalizzata a creare una fascia filtro verso le aree residenziali, che non può esercitare questa funzione con l'utilizzo di essenze a foglia decidua (spoglianti)
4. **PARZIALMENTE ACCOLTA:** la norma verrà modificata facendo riferimento allo specifico Regolamento Regionale (n.4/2006) che disciplina la materia
5. **PARZIALMENTE ACCOLTA:** la norma verrà modificata facendo riferimento allo specifico Regolamento Regionale (n.4/2006) che costituisce disciplina normativa sovraordinata

### **MODIFICHE APPORTATE**

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

C.7 - B.6

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **38** PROT n° **9722** Data **28/12/2012**

### OSSERVANTE/I

SOPRANZI MARIO GIOVANNI – SOPRANZI SIRIANA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti i cui immobili di proprietà ricadono nei disposti dell'art. 30 Recupero e riuso di edifici rurali delle norme del Piano delle Regole, chiedono che sia espressa la possibilità di derogare all'obbligo sancito dall'art.8 Parcheggi relativamente alla creazione di posti auto al piano terra o al primo piano dell'edificio o al reperimento di posti auto nel raggio di m. 500.

### CONTRODEDUZIONI:

**1. PARZIALMENTE ACCOLTA** le norme di Piano vengono integrate con specifica norma da utilizzare nel caso di provata impossibilità nella realizzazione dei box nel centro storico.

### MODIFICHE APPORTATE

Art.8 comma 3 PdR

*3 La dotazione suddetta deve essere riservata anche in caso di ristrutturazione urbanistica, mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere, formazione di nuove unità immobiliari mediante sopralzi ed ampliamenti, aumento di unità immobiliari anche senza esecuzione di opere, fatto salvo quanto previsto per la zona A1.*

Art.22 comma 5 PdR

*5. Negli interventi di recupero e riuso di edifici rurali, la realizzazione di nuovi solai così come prevista al successivo art. 30 comma d, comporta un aumento di Superficie Lorda di Pavimento; per tali superfici incrementate dovrà essere recuperata l'area a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc, da realizzarsi anche all'esterno del lotto di appartenenza, come previsto dall'art.66 comma 1 della L.R.12/2005; qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata dal Comune alla realizzazione di parcheggi. L'aumento di Slp comporta la corresponsione del contributo di costruzione, calcolato sulla base delle tariffe vigenti relative alle opere di nuova costruzione.*

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **39**

PROT n° **9724**

Data

**28/12/2012**

### OSSERVANTE/I

MONTALBETTI MARIA TERESA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante chiede l'aggiunta di un ulteriore comma all'art. 4 delle norme del Piano delle Regole indicativamente strutturato come segue: "per le costruzioni esistenti alla data dell'entrata in vigore della legge urbanistica nazionale del 17/8/1942 n. 1150, l'area di pertinenza è pari all'area di sedime riscontrata dai documenti catastali".

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA** In contrasto con l'impostazione generale del Piano

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **40**      PROT n° **9725**      Data **28/12/2012**

### OSSERVANTE/I

CONTI DANIELE per ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA  
DIOCESI DI MILANO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante chiede che siano fatte opportune verifiche sulla perimetrazione delle aree agricole individuate dal PGT e sulla perimetrazione dell'ambito di trasformazione TR4 al fine di attribuire all'area di proprietà una destinazione urbanistica omogenea.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- ACCOLTA:** Il perimetro dell'area di trasformazione TR4 sarà verificato e ridefinito sulla base delle partizioni catastali; conseguentemente verranno modificate superfici e volumetrie relative all'ambito TR4.

### MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

- Tavole A.16-A.17-A.19-A.20-A.21-B.4-B.5-C.1-C.1.3

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **41**      PROT n° **9728**      Data **28/12/2012**

### OSSERVANTE/I

AGOSTA MARCO per SPIM srl

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante proprietario di edifici posti su area con destinazione D2 zona artigianale e commerciale/direzionale di completamento contrassegnata con asterisco, chiede l'integrazione dell'art. 44 delle norme del Piano delle Regole affinché per gli edifici contrassegnati con asterisco, sia possibile la trasformazione delle aree industriali dismesse in residenziale, qualora si intervenga mediante il recupero degli edifici esistenti e la loro riqualificazione energetica, con possibili interventi di parziale demolizione e ricollocazione volumetrica per l'adeguamento igienico-sanitario.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- NON ACCOLTA:** L'Amministrazione Comunale, introducendo la possibilità di riconversione funzionale per l'ambito in oggetto, ha già offerto l'opportunità di ridestinare a residenza l'area secondo le modalità indicate nella normativa del PdR, integrata in sede di controdeduzioni con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale (art.43 PdR nuovo comma). E' quindi già ammessa la possibilità di trasformare le volumetrie esistenti, ma con i limiti degli indici edilizi della zona B1, che si ritiene costituiscano un parametro di equità e sostenibilità per gli interventi di riconversione funzionale nel territorio comunale.

Le opportunità di intervento offerte dalla normativa regionale (L.R.4/2012 E L.R.13/2009), in quanto strumento sovraordinato, restano ovviamente valide nei termini specifici e secondo le scadenze temporali previste dalle leggi di riferimento, che si pongono come azioni straordinarie per lo sviluppo e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e, in quanto tali, prevedono una diversa pianificazione degli interventi rispetto al PGT.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

42

PROT n°

9729

Data

28/12/2012

### OSSERVANTE/I

AIDA IMMOBILIARE srl

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. di reintrodurre l'ambito di trasformazione TR3;
2. in subordine che venga attribuito all'area classificata verde privato un indice di utilizzazione fondiaria di 0,1 mc/mq;
3. la classificazione a verde privato dell'area edificata distinta al catasto urbano al mappale 4051 con conseguente attribuzione del predetto luf di 0,1 mc/mq;
4. la possibilità di recupero e riconversione ad uso residenziale dei volumi esistenti;
5. la possibilità di trasferire sull'area per cui è richiesto l'luf di 0,1 la volumetria di circa 200 mc. prodotta dal mapp. 2776;
6. la possibilità di accesso carraio all'area per cui è richiesto l'luf di 0,1 dalla consortile;
7. la possibilità di intervento edificatorio tramite titolo edilizio diretto.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **NON ACCOLTA** in contrasto con gli obiettivi generali del Piano.
- 2- **ACCOLTA** verrà individuata una specifica area classificata a verde privato con indice lf 0,1 mc/mq
- 3- **NON ACCOLTA** L'area individuata dall'osservante ricade nel perimetro del centro storico che non può essere modificato sulla base di singole richieste
- 4- **PARZIALMENTE ACCOLTA** nella normativa relativa alle nuove aree a verde privato verrà prevista la possibilità di traslazione di manufatti esistenti o di volumetrie derivanti da aree edificabili perimetrali all'area di intervento e della stessa proprietà fino a un massimo di 1300 mc.

**5- PARZIALMENTE ACCOLTA** nella normativa relativa alle nuove aree a verde privato verrà prevista la possibilità di traslazione di manufatti esistenti o di volumetrie derivanti da aree edificabili perimetrali all'area di intervento e della stessa proprietà fino a un massimo di 1300 mc.

**6- NON ACCOLTA** all'interno della nuova norma che disciplina l'area in oggetto è prevista la modalità attuativa del Permesso di Costruire Convenzionato proprio allo scopo di definire i criteri di accesso pedonale e carrabile all'area.

**7- NON ACCOLTA** la richiesta è in contrasto con la necessità di regolamentare gli interventi previsti all'interno dell'area e di garantire la sostenibilità ambientale.

### **MODIFICHE APPORTATE**

Tavole C.1 – C.1.3

Elaborato C.7 NTA PdR art.41

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

43

PROT n°

9730

Data

28/12/2012

### OSSERVANTE/I

LORENZINI ANGELO – PELAZZA ETTORINA – LORENZINI ANDREA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, proprietari dei mappali 6455 e 5752 attualmente in area agricola a colture intensive dismesse, chiedono:

1. che l'intera proprietà sia identificata come possibile area di trasformazione da agricola ad edificabile;
2. in subordine che almeno il mapp. 6455 venga identificato come possibile area di trasformazione da agricola ad edificabile.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA** L'ulteriore ampliamento delle aree di trasformazione a ovest dell'abitato è in contrasto con gli obiettivi generali del PGT oltre che con le indicazioni fornite dall'Amministrazione Provinciale di Varese e dalla Regione Lombardia in merito alla necessità di contenimento del consumo di suolo agricolo.

L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e come tale dovrebbe essere esaminato tra gli interventi strategici nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT, ed assoggettato a verificata di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese dall'Ente stesso.

**2- NON ACCOLTA** anche in questo caso valgono le motivazioni riportate al precedente punto 1.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **44** PROT n° **9735** Data **28/12/2012**

### OSSERVANTE/I

BONANATA ENZO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. la riformulazione del comma 3 dell'art. 14 delle norme del Piano delle Regole, lasciando la possibilità di utilizzare in alternativa o l'incremento dello 0,1 mc/mq o l'incremento "una tantum" di mc. 150;
2. di specificare che, in caso di edifici plurifamiliari, l'incremento è frazionabile per ciascuna unità immobiliare per un periodo massimo di 5 anni;
3. di definire il prezzo di acquisizione dei diritti volumetrici prima dell'entrata in vigore del PGT;
4. per quanto attiene ai commi 8 e 9 dell'art. 43 ed ai commi 6 e 7 dell'art. 44, si chiede si sostituisce la previsione di Piano Attuativo con una previsione di Permesso di Costruire Convenzionato;
5. in merito all'art. 51, chiede di specificare che nelle aree agricole inserite nel PLIS è comunque possibile la costruzione di edifici funzionali ad attività agricole, nel rispetto del comma 4 dell'art. 60.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA:** riconoscendo le motivazioni a sostegno dell'osservazione, l'art. 14 comma 3 delle NTA Piano delle Regole (elaborato C.7) viene modificato inserendo la possibilità di utilizzare l'incremento "una tantum" in alternativa alla possibilità di incremento volumetrico corrispondente a quota di compensazione, per tutti gli edifici esistenti che, alla data di entrata in vigore del presente PGT, non abbiano già utilizzato analoghi incrementi volumetrici consentiti dal PRG previgente.
- 2- **PARZIALMENTE ACCOLTA:** l'art.14 comma 3 delle NTA Piano delle Regole (elaborato C.7) viene modificato inserendo la possibilità di utilizzare tale incremento per un periodo massimo di 24 mesi dall'entrata in vigore del PGT.

- 3- NON ACCOLTA:** le norme del PdR (art.14 comma 5) indicano già che il prezzo delle quote di compensazione è stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale in coerenza con i programmi di intervento per il miglioramento della città; in sede di controdeduzioni la norma è stata precisata chiarendo che lo stesso vale anche per il prezzo dei diritti volumetrici.
- 4- ACCOLTA:** gli artt.43 e 44 sono stati integrati in sede di controdeduzioni con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale individuate dal Piano, attraverso la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato.
- 5. NON ACCOLTA:** la possibilità è già prevista all'interno del coordinato disposto degli artt.47-50-51

### **MODIFICHE APPORTATE**

#### Art.14 NTA Piano delle Regole

##### Comma 1

*Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione:*

- a) *nelle aree di trasformazione del Documento di Piano;*
- b) *nelle zone residenziali della città esistente (zone B1,B2,B3)*

##### Comma 3:

*Alle zone residenziali esistenti e di completamento di cui al comma 1b) è attribuita una possibilità di incremento volumetrico pari a 0,1 mc/mq, così come indicato nelle norme di zona, attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici corrispondenti a "quote di compensazione", finalizzate a dare luogo a processi di riqualificazione dell'ambiente urbano e innestare meccanismi di miglioramento delle performance ambientali del territorio. L'Amministrazione comunale realizza a sua volta interventi di compensazione attraverso il "contributo di compensazione" secondo i principi di seguito illustrati.*

*In alternativa, a tali zone è attribuita una possibilità di incremento volumetrico "una tantum" di mc. 150, riservato a tutti gli edifici esistenti che, alla data di entrata in vigore del presente PGT, non abbiano già utilizzato analoghi incrementi volumetrici consentiti dal PRG previgente.*

*Tale incremento è utilizzabile per un periodo massimo di 24 mesi dall'entrata in vigore del PGT.*

##### Comma 6:

*E' inoltre individuata una possibilità di ulteriore incremento volumetrico, pari a un massimo di 0,1 mc./mq. anche in deroga agli indici di zona per interventi interni al tessuto residenziale esistente (zone B1,B2,B3), allo scopo di incentivare la ristrutturazione edilizia finalizzata al risparmio idrico ed energetico, sulla base dei criteri individuati nel Regolamento Edilizio (RE) oltre che nell'articolo che segue.*

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **45** PROT n° **9746** Data **28/12/2012**

### OSSERVANTE/I

BRAZZALE LUCIA – NARDELLO GIULIO - NARDELLODORINA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti chiedono:

1. la rimozione del simbolo apposto sul fabbricato in quanto adibito solo in piccola parte ad abitazione del conduttore del fondo, mentre il resto è a magazzino/deposito;
2. di equiparare alle serre le tettoie o i porticati aperti su tre lati adibiti ad attrezzature o ricovero materiali e mezzi agricoli, dando la possibilità di edificazione alle stesse distanze previste per la costruzione di serre.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA:** riconoscendo le motivazioni a sostegno dell'osservazione, il simbolo grafico viene rimosso dal fabbricato di proprietà.
- 2- **NON ACCOLTA:** le norme del PGT ammettono già quanto richiesto dall'osservante, in quanto l'art.47, comma 9, prevede la possibilità di realizzare costruzioni pertinenziali per esclusivo ricovero di mezzi agricoli e il comma 3 del medesimo articolo, prevede che la distanza dai confini per serre e fabbricati pertinenziali sia di 5 mt.  
Si sottolinea inoltre che l'art.9 è stato modificato in sede di controdeduzioni, consentendo *“la realizzazione di costruzioni pertinenziali per esclusivo ricovero degli attrezzi agricoli nella misura di mq.8.00 ogni 1.000 mq. di superficie dell'appezzamento e fino a un max di 50 mq. complessivi; tali costruzioni dovranno essere realizzate con altezza media inferiore a 2.40 mt. misurata all'intradosso della copertura.”*

### MODIFICHE APPORTATE

Tavola C.1

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

46

PROT n°

9749

Data

29/12/2012

### OSSERVANTE/I

ZANON ALESSANDRO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede:

1. che gli immobili di proprietà attualmente classificati in zona A2 vengano classificati in zona B2 residenziale a bassa densità per poter procedere alla demolizione e ricostruzione;
2. in seconda istanza chiede di poter intervenire con una ristrutturazione edilizia e sopralzo dell'esistente (la consistenza del sopralzo di limiterebbe al recupero di un piano mansardato) unita al cambio di destinazione da A2 a B2 di almeno due mappali il 1921 e il 5111 per poter edificare un'autorimessa.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **NON ACCOLTA:** : la modifica richiesta é in contrasto con gli obiettivi generali del PGT finalizzati alla valorizzazione dell'identità del territorio e agli obbiettivi specifici per la zona A2 volti alla salvaguardia dei caratteri tipologici e architettonici degli insediamenti storici di matrice rurale.
- 2- **NON ACCOLTA:** per quanto concerne il cambio di zona, in conseguenza a quanto specificato al punto 1.  
Per quanto riguarda il recupero abitativo del piano sottotetto, è già ammesso dalle norme di PGT (PdR art.37 comma 4b) e può essere realizzato secondo le modalità indicate all' art.32 lett.f suddetto e dalla normativa regionale vigente.  
La realizzazione dell'autorimessa è disicipinata dall'art.37 comma 4c delle Norme di Attuazione del PdR.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

47

PROT n°

9750

Data

29/12/2012

### OSSERVANTE/I

MOLLA ALESSANDRA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante proprietaria dei mappali 830, 6350 e 6352 ricadenti in zona A2 insediamenti sparsi di antica formazione, chiede che al mappale 830 venga cambiata la destinazione da A2 a B2 residenziale a bassa densità.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA:** la modifica richiesta é in contrasto con gli obiettivi generali del PGT finalizzati alla valorizzazione dell'identità del territorio e agli obiettivi specifici per la zona A2 volti alla salvaguardia dei caratteri tipologici e architettonici degli insediamenti storici di matrice rurale.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

48

PROT n°

9751

Data

29/12/2012

### OSSERVANTE/I

NICORA FRANCO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante proprietario del mappale 5040 ricadente in zona A2 insediamenti sparsi di antica formazione, chiede che venga cambiata la destinazione da A2 a B3 residenziale a rada densità.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA:** la modifica richiesta é in contrasto con gli obiettivi generali del PGT finalizzati alla valorizzazione dell'identità del territorio e agli obiettivi specifici per la zona A2 volti alla salvaguardia dei caratteri tipologici e architettonici degli insediamenti storici di matrice rurale.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

49

PROT n°

9752

Data

29/12/2012

### OSSERVANTE/I

NICORA CLAUDIA – BELLONI GIOVANNI MARIO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti chiedono il cambio di destinazione da zona E1 a zona B3, ma solo per la porzione esterna alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua per poter realizzare posti auto coperti e ricovero attrezzi da giardino.

### CONTRODEDUZIONI:

1- **NON ACCOLTA:** l'area ricade quasi integralmente in zona E; la realizzazione di manufatti pertinenziali in zona agricola é già ammessa dalle norme di Piano (vedi art.49 comma 2 PdR).

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

50

PROT n°

9753

Data

29/12/2012

### OSSERVANTE/I

CASTIGLIONI CARLO – CASTIGLIONI CLAUDIO CASTIGLIONI DONATO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti le cui proprietà sono azzonate in zona agricola E1, chiedono che venga attribuito indice di edificabilità che consenta la regolare ricucitura della cortina edificata imponendo l'attuazione di una soluzione architettonica che conferisca adeguato riscontro allo spazio del lavatoio.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA** L'intervento proposto determina una trasformazione di aree agricole e pertanto si dovrebbe configurare come nuova area di trasformazione da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli altri ambiti di trasformazione previsti dal PGT; l'area ricade inoltre all'interno degli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP nella "Carta degli ambiti agricoli" (riportata all'interno dell'elaborato A5 del PGT) e si pone quindi in contrasto con le indicazioni fornite dall'Amministrazione Provinciale di Varese e dalla Regione Lombardia in merito alla necessità di contenimento del consumo di suolo soprattutto per quanto riguarda gli ambiti agricoli strategici provinciali.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

51

PROT n°

9755

Data

29/12/2012

### OSSERVANTE/I

GALAZZO SALVATORE – ROSSI MICHELE

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Gli osservanti chiedono che l'area di loro proprietà su cui è stato concluso un piano di lottizzazione, venga individuata come zona residenziale B e non più soggetta a Piano Attuativo essendo lo stesso stato concluso.

### CONTRODEDUZIONI:

1- **ACCOLTA:** l'area verrà inclusa nelle zone residenziali di completamento e classificata come zona B1.

### MODIFICHE APPORTATE

Tavole C.1- C.1.3.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **52**      PROT n° **9756**      Data **29/12/2012**

### OSSERVANTE/I

MONTEFUSCO ROCCO ALESSANDRO – MONTEFUSCO NICOLA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti chiedono:

1. di riconsiderare l'area speciale denominata "industriale per lo stoccaggio" come individuate nell'allegato elaborato cartografico;
2. di annoverare la proprietà tra quelle passibili di riconversione funzionale.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- PARZIALMENTE ACCOLTA:** la perimetrazione dell'area verrà rettificata sulla base dello stato di fatto.

**2- NON ACCOLTA:** in contrasto con l'impostazione generale del Piano

### MODIFICHE APPORTATE

Tavola C.1

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **53**      PROT n° **9757**      Data **29/12/2012**

### OSSERVANTE/I

CIVILINI GIUSEPPE per IMMOBILIARE EMANUELA srl

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante chiede la modifica della destinazione dall'attuale B4 ambiti a verde privato ad ambito residenziale in concessione singola soggetta alle sole norme estetiche o tipologiche.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA:** l'area in oggetto è integrata nel complesso ambientale della villa con parco; la modifica proposta è in contrasto con gli obiettivi del PGT per le zone B4.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **54**      PROT n° **9758**      Data **29/12/2012**

### OSSERVANTE/I

PERUCCONI ANNA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservante chiede che gli immobili di proprietà (capannone ad uso laboratorio e annessi relativi uffici) inseriti in zona D1 vengano inseriti in ambito residenziale con possibilità di trasformare parte del capannone in attività commerciale.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA:** L'Amministrazione Comunale, introducendo la possibilità di riconversione funzionale per l'ambito in oggetto, ha già offerto l'opportunità di ridestinare a residenza l'area secondo le modalità indicate nella normativa del PdR, integrata in sede di controdeduzioni con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare le zone produttive esistenti di possibile riconversione funzionale (art.43 PdR nuovo comma).

Si precisa inoltre che non é consentita la riconversione funzionale parziale delle zona classificate come D2 e che le destinazioni d'uso principali e secondarie sono quelle consentite all'interno delle norme riferite alle singole zone.

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **55** PROT n° **9759** Data **29/12/2012**

### OSSERVANTE/I

PAVESI FRANCO – FERRARI FIAMMETTA

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Gli osservanti proprietari di immobile ricadente nelle zone omogenee B1 zona residenziale a media densità e in zona E aree agricole, chiedono:

1. che l'intera loro proprietà sia inserita nel TUC, come già nel PRG;
2. di inserire i mappali 2476 e 5566, attualmente in zona E, in zona B1 come premio per aver inserito delle urbanizzazioni secondarie che occupano porzioni dei mappali di loro proprietà;
3. mantenere il vincolo di rispetto cimiteriale, ma permettere che le aree inserite in tale area possano esprimere volumetria da utilizzare secondo quanto previsto nei rimanenti mappali.

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **NON ACCOLTA:** il perimetro del centro edificato individuato dal PRG aveva contenuti completamente diversi dal perimetro del TUC, che individua il perimetro del tessuto urbano consolidato in cui non possono essere introdotte le aree di rispetto cimiteriale.
- 2- **NON ACCOLTA:** le porzioni di aree cui fa' riferimento l'osservante sono gravate da vincolo di rispetto cimiteriale e come tali non è possibile prevederne una destinazione a carattere residenziale.
- 3- **NON ACCOLTA:** in contrasto con gli obiettivi del Piano

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

56

PROT n°

9760

Data

29/12/2012

OSSERVANTE/I

RESIDENTI MEZZANELLA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti chiedono:

1. la modifica degli elaborati di PGT in quanto manca la corrispondenza biunivoca tra gli elaborati grafici e le mappe catastali, con la conseguente esclusione di orti pertinenziali dalla zona A2
2. di considerare i fabbricati residenziali isolati che sorgono al contorno della Mezzanella come fabbricati in zona anomala (concedendo eventualmente un incremento una tantum per adeguamenti funzionali e strutturali), anziché inserirli in zona B3, che non ha niente a che vedere con i nuclei sparsi di antica formazione e porterà al disordine urbano per la frammentarietà delle proprietà, l'esiguità della superficie dei mappali e l'assoluta mancanza di opere di urbanizzazione.
3. riconsiderare la possibilità di realizzare nelle aree pertinenziali ampliamenti funzionali quali scale e box a servizio degli edifici principali, modificando quindi la normativa delle zone A per quanto concerne l'edificabilità delle aree pertinenziali.
4. estensione delle norme che regolano il recupero e il riuso degli edifici rurali in nucleo antico anche agli edifici residenziali ubicati in tali zone. In particolare permettere la modifica della quota di gronda e di colmo di cui all'art. 30 comma b.1 delle norme del PdR anche agli artt. 27 e 28 delle norme, adeguando quanto già ammesso all'art. 29.
5. lamentano il mancato rispetto delle indicazioni di PTCP per quanto concerne gli ambiti agricoli in alcune aree di trasformazione (TR1 e TR4);
6. che venga rivista la verifica del numero di abitanti insediabili a seguito delle previsioni di PGT;
7. di rivedere l'indice territoriale di base per le aree di trasformazione TR1, TR4, TR5, TR6 e TR7;
8. di limitare ulteriormente la superficie del comparto TR4 in considerazione della problematica viabilità della zona e soprattutto della sua valenza paesistica e del suo grado di visibilità sensibile; a questo proposito viene anche chiesto

perché via Pagliate non sia stata inserita tra i contesti con visuali sensibili. A sensi dell'art.69 delle NTA del PdR.

9. di considerare per l'area TR5 anche il cortile a rischio archeologico, in funzione dei sondaggi georadar già eseguiti.
10. di considerare che l'area TR6 non può ritenersi area di trasformazione conformata. Il comparto in cui si inserisce infatti è ricompreso nel "nucleo antico-zona artigianale e commerciale di completamento" dal PRG;
11. considerata la presenza di importanti attività terziarie nel comparto e nelle sue vicinanze, si chiede di prevedere un'area a standard non monetizzabile nell'area TR6 e di includere come opera di urbanizzazione la messa in sicurezza dell'incrocio tra via Libertà e via Senzii;
12. di considerare che l'area TR7 non può ritenersi area di trasformazione conformata in quanto destinata a verde privato nel PRG;
13. di considerare che la previsione di un'area di trasformazione a ridosso degli impianti sportivi toglie la possibilità di futuri ampliamenti del polo sportivo di Morazzone;

#### Piano dei Servizi

14. art. 7 comma 5: ammettere tra destinazioni possibili la residenza per il gestore/custode dell'impianto;
15. art. 7 comma 5: consentire incrementi volumetrici o di slp "una tantum" per le costruzioni esistenti nelle aree destinate a standard;

#### Piano delle Regole

16. la rettifica dell'errore che ha portato a stralciare dal centro storico una porzione già presente nel catasto del 1722 e di conseguenza la modifica del perimetro dell'area di trasformazione TR6
17. area TR 1: non esiste via XXIV Maggio;
18. nel Documento di Piano si fa riferimento all'area TR12 che non esiste;
19. nelle schede dei servizi (B.2) le schede 40 e 41 vanno modificate in quanto rappresentano situazioni superate da tempo; l'indicazione fotografica della scheda 47 va modificata come orientamento;
20. inserire tra le norme del Piano delle Regole l'indicazione della distanza da rispettare tra zonizzazioni non congruenti, anche nell'ambito della stessa proprietà;
21. predisporre il PUGSS;
22. elaborare una corretta valutazione del bilancio idrico;
23. individuare la localizzazione di eventuali nuovi impianti per la telefonia mobile;

- 24.** individuare un' area a parcheggio pubblico per la cascina Roncaccio Inferiore;
- 25.** indicare in cartografia l'ubicazione degli sfioratori fognari in località Bressanella e via Castronno e individuare l'eventuale area di "spaglio";
- 26.** Si richiede se le linee di indirizzo che gli Amministratori hanno prefissato per lo sviluppo del PGT siano state rispettate nel PGT adottato rispetto ai seguenti aspetti:
- salvaguardia del territorio non edificato, nei limiti già previsti dal PRG: l'area di trasformazione TR4 espande l'attuale limite del PRG
  - normativa agevole e comprensibile sul nucleo antico: si veda quanto detto ai punti precedenti
  - utilizzo delle opportunità offerte dalle infrastrutture: di quali opportunità si è beneficiato
  - valore delle aree verdi, che devono essere messe a sistema per consentire il dispiegarsi delle potenzialità ecologiche e paesistiche che garantiscono: il piano adottato non ha messo a sistema le aree verdi
  - consumo di suolo minimizzato: a questo proposito il PGT non tiene in conto le direttive che il Ministero delle Politiche agricole ha dato con il disegno di legge quadro. Allo scopo di evitare la cementificazione dei terreni agricoli e, al contempo, di salvaguardare l'aspetto paesaggistico, considerato che il territorio non è una risorsa riproducibile
- 27.** se sia proceduralmente e formalmente corretto che in fase di adozione del PGT alcuni membri del Consiglio Comunale si siano assentati durante la votazione dei punti specifici in cui sono personalmente coinvolti, per poi votare il PGT nel suo complesso.

In data 2 marzo 2013 l'osservazione è stata integrata da parte di alcuni proprietari, in merito al punto 1, chiedendo:

- 28.** di cancellare la previsione in zona B3 di porzione di terreni di proprietà posti a margine del nucleo antico della frazione Mezzanella

### **CONTRODEDUZIONI:**

- 1- PARZIALMENTE ACCOLTA:** i limiti di zona della cartografia di Piano sono stati in parte rettificati come richiesto dagli osservanti
- 2- NON ACCOLTA:** in contrasto con le indicazioni generali del Piano
- 3- NON ACCOLTA:** Le norme relative alle zone A2 affrontano il complesso tema del recupero e della riqualificazione di una parte delicata e complessa del tessuto urbano, per il valore storico e la stratificazione degli interventi che, nel tempo, si sono sovrapposti, spesso non rispettando i caratteri architettonici e tipologici dei nuclei antichi originari. E' quindi necessario che le modalità e i criteri di intervento costruiscano complessivamente un apparato normativo tale da garantire il corretto intervento ad una pluralità di operatori, nell'ottica della salvaguardia del tessuto

storico. In merito alla realizzazione dei box auto, si ritiene che, dati i caratteri morfologici dei nuclei sparsi, caratterizzati prevalentemente da impianti a corte, non sia accettabile la realizzazione di autorimesse negli spazi aperti di pertinenza.

- 4- **NON ACCOLTA:** la modifica richiesta é in contrasto con gli obiettivi generali del PGT, finalizzati alla valorizzazione dell'identità del territorio e agli obiettivi specifici per la zona A2 volti alla salvaguardia dei caratteri tipologici e architettonici degli insediamenti storici di matrice rurale.
- 5- **NON ACCOLTA:** l'ambito TR4, in ottemperanza alle indicazioni della Provincia, è già stato ridotto nella porzione a sud, con la salvaguardia della porzione coltivata esistente; è inoltre previsto, per la porzione libera a sud il mantenimento della vocazione agricola, assegnando la definizione di "area di valore paesaggistico ambientale"; tale indicazione sarà riportata nella relativa scheda all'interno dell'elaborato A.20.

Per l'area TR1, considerato che l'area non è condotta da imprenditori agricoli come rilevato dalla stessa Provincia e che il Piano intende salvaguardarne la valenza paesaggistica quale principale elemento identitario, la scelta di Piano è quella di non prevedere la concentrazione volumetrica auspicata dalla Provincia ma al contrario un'edificazione rada in continuità con il tessuto adiacente, che consenta di preservare ampi spazi a verde e di salvaguardare le visuali dalla parte alta della collina verso il paese; nella scheda dell'area di trasformazione verranno a tal fine inserite ulteriori indicazioni volta a preservare il valore paesaggistico dell'area.

Nella scheda verrà inoltre individuata un'area, superiore a 5.000 mq., da destinare agli usi agricoli, localizzata nella porzione a sud del sentiero di accesso da via XXVI Agosto.

- 6- **NON ACCOLTA:** Il calcolo della capacità insediativa é stato sottoposto a VAS che ne ha verificato la sostenibilità. Ad ulteriore precisazione va' specificato che in seguito all'accoglimento delle osservazioni n.8,9,31,40 le aree di trasformazione TR2, TR4, TR6, sono state ridotte con conseguente diminuzione del numero degli abitanti insediabili.
- 7- **NON ACCOLTA:** in contrasto con gli obiettivi del Piano e con le strategie operative previste per le aree di trasformazione
- 8- **NON ACCOLTA:** per quanto riguarda l'area TR4 si rimanda a quanto già controdedotto al punto 5.  
Per quanto riguarda la verifica dei coni visuali riportati all'interno del Piano si riconferma la validità delle individuazioni.
- 9- **PARZIALMENTE ACCOLTA:** nella scheda dell'area di trasformazione verrà inserita specifica prescrizione sulla base della particolare attenzione richiesta anche dalla Soprintendenza archeologica
- 10- **NON ACCOLTA:** in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Si riconferma la validità delle indicazioni fornite per l'area di trasformazione in oggetto.
- 11- **PARZIALMENTE ACCOLTA:** eventuali miglioramenti della viabilità saranno realizzati a carico dell'ambito di trasformazione TR6; tale indicazione sarà inserita

nella specifica scheda relativa all'area TR6. Considerata la destinazione residenziale dell'area e quanto previsto dalla legge regionale 12/2005 in merito alla monetizzazione delle aree a standard, non si ritiene di accogliere quanto richiesto in merito.

- 12- NON ACCOLTA:** in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Si riconferma la validità delle indicazioni fornite per l'area di trasformazione in oggetto.
- 13- NON ACCOLTA:** al contrario di quanto affermato, la previsione dell'area di trasformazione adiacente al campo sportivo e della cessione a standard della zona contigua agli impianti sportivi esistenti, è finalizzata a garantire nel futuro la possibilità di ampliamento degli stessi.
- 14- NON ACCOLTA:** la destinazione residenziale non é compatibile con la funzione a servizio di interesse pubblico dell'area.
- 15- NON ACCOLTA:** il comma 5 art.7 non tratta di costruzioni esistenti in aree a standard.
- 16- NON ACCOLTA:** si riconferma la validità dei perimetri assunti all'interno del Piano e adeguatamente documentati nella relazione del PdR Allegato C6
- 17- ACCOLTA :** trattasi di errore materiale che verrà rettificato
- 18- ACCOLTA:** trattasi di errore materiale che verrà rettificato
- 19- ACCOLTA:** il rilievo fotografico delle aree a servizi in questione è stato eseguito all'inizio della redazione del PGT e sarà aggiornato sulla base della situazione attuale
- 20- NON ACCOLTA:** in contrasto con l'impostazione generale del Piano
- 21- ACCOLTA:** il PUGGS è in fase di redazione e il suo completamento è subordinato alla trasmissione di tutti i dati necessari da parte degli enti gestori
- 22- ACCOLTA:** il bilancio idrico è stato valutato dal geologo incaricato dall'amministrazione comunale e gli esiti di tale valutazione sono sintetizzati nelle controdeduzioni agli Enti (vedere controdeduzioni alle osservazioni di Arpa e Provincia)
- 23- NON ACCOLTA:** non sono previsti nuovi impianti radio base per la telefonia mobile
- 24- NON ACCOLTA:** non si ritiene necessario individuare una nuova area a parcheggio in quanto nelle vicinanze di Roncaccio Inferiore è già presente un'area a standard e potrà eventualmente essere valutata l'opportunità di destinare parte della superficie a parcheggio
- 25- NON ACCOLTA:** le indicazioni relative al sistema fognario sono pertinenti al PUGGS e in esso riportate

**26- NON ACCOLTA:** sottolineando che l'osservazione è posta sotto forma di domanda e quindi non è possibile comprendere l'eventuale richiesta avanzata dall'osservante, tuttavia a precisazione della questione si sottolinea che la valutazione della congruenza delle linee di indirizzo con l'impostazione del PGT è stata svolta con approfondite analisi del Rapporto Ambientale e non sono emersi nel processo di VAS elementi che abbiano contro dedotto tale positiva valutazione.

**27-NON ACCOLTA:** l'osservazione posta sotto forma di domanda non permette di comprendere l'obiettivo della stessa. Dall'analisi letteraria del testo l'osservazione sembra inoltre porre questioni che esulano dall'impostazione del PGT e si riferiscono piuttosto a problematiche di carattere politico e amministrativo-gestionale.

**28- PARZIALMENTE ACCOLTA:** i limiti di zona della cartografia di Piano sono stati in parte rettificati come richiesto dagli osservanti

### **MODIFICHE APPORTATE**

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Elaborati A.20-A.22- B.2 - Tavola C.1

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

57

PROT n°

9761

Data

29/12/2012

OSSERVANTE/I

PIZZATO FABIOLA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

1. L'osservante chiede la correzione di alcune difformità relative all'area di proprietà che viene definita "boschiva" dal PGT, ma che in realtà non presenta alcun tipo di arbusto e si tratta di zona erbosa.

### **CONTRODEDUZIONI:**

1- **NON ACCOLTA:** la perimetrazione delle aree boschive è definita dal PIF (Piano di Indirizzo Forestale) che costituisce uno strumento sovraordinato di cui il PGT recepisce le delimitazioni delle superfici a bosco e le indicazioni sulla trasformazione del bosco, come indicato all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Indirizzo Forestale.

Le stesse norme prevedono che il Settore Agricoltura della Provincia effettui una ricognizione periodica, con cadenza biennale, evidenziando gli elementi del PIF oggetto di rettifica o adeguamento (art.15 NTA PIF). Tra queste rientra la revisione a scala territoriale della perimetrazione delle aree boscate.

Inoltre i soggetti interessati possono richiedere una verifica dello stato dei luoghi onde procedere a una successiva rettifica dei perimetri stessi.

### **MODIFICHE APPORTATE**

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

58

PROT n°

9762

Data

29/12/2012

OSSERVANTE/I

E-COSTRUZIONI srl

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario di terreni ricadenti in zona E aree agricole ed in zona E1 aree boscate, chiede:

1. di riconfermare la destinazione residenziale per la porzione di terreno appartenente ai mappali di proprietà;
2. di mantenere la capacità edificatoria recuperabile dal volume geometrico dell'edificio esistente pari a circa mc. 1660,60.
3. di poter attuare il riuso e riadattamento dell'edificio esistente con funzione residenziale, ridistribuendo il volume all'interno dei mappali di proprietà con l'aggiunta di nuovi corpi per completare la volumetria ammessa.

### CONTRODEDUZIONI:

**1- NON ACCOLTA :** l'area di proprietà è ricompresa in parte in zona E e in parte in zona E1; quest'ultima è inclusa all'interno del PLIS e individuata dal PIF come superficie boscata e da questo disciplinata.

Per quanto riguarda la zona E, le norme del PGT ammettono all'interno delle stesse la sola residenza dell'imprenditore agricolo e dei coadiuvanti o dipendenti dell'azienda, come disciplinato all'art.47 del PdR, salvo quanto previsto nel caso di dismissione di strutture rurali esistenti (art.48 PdR) o realizzazione di agriturismo.

**2- NON ACCOLTA:** si conferma la validità delle modalità di trasformazione d'uso di edifici agricoli ammesse dal PGT come disciplinate agli artt.47-48 delle Norme contenute nel Piano delle Regole.

**3- NON ACCOLTA:** anche in questo caso vale quanto esplicitato ai punti precedenti

### MODIFICHE APPORTATE

NESSUNA MODIFICA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

59

PROT n°

9763

Data

29/12/2012

### OSSERVANTE/I

SALVATO ROBERTO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. L'osservazione evidenzia che "sul proprio lotto è stata erroneamente posizionata la Fascia di Rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore", già oggetto di un'osservazione in data 22/12/2005 prot. n. 12638 all'atto dell'adozione dello "Studio per la Determinazione del Reticolo Idrico Minore ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni".

### CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA.** Tale modifica era già stata recepita nell'ambito dell'iter di approvazione del Reticolo Idrico Minore ma (per mero errore materiale) non cartografata correttamente negli Allegati del presente PGT.

### MODIFICHE APPORTATE

Studio geologico:

Sono stati corretti graficamente gli elaborati contenenti i corsi d'acqua e le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

Modifiche alla relazione tecnica: cap. 9.6-11-12.5.

Modifiche agli elaborati cartografici: ALLEGATO 2 A-D, ALLEGATO 7, ALLEGATO 9 A-D.

Verranno inoltre modificati tutti gli elaborati di PGT sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati:

Tav. A17 DdP Sintesi delle previsioni – Tav. A18 DdP Carta dei Vincoli – Tav.C4 PdR Beni costitutivi del Paesaggio

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

60

PROT n°

9764

Data

29/12/2012

OSSERVANTE/I

VIVERE MORAZZONE

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede di voler riconsiderare alcuni punti fondamentali del PGT. In particolare:

1. previsione complessiva numero di abitanti: riconsiderare gli aspetti reali per la determinazione del fabbisogno abitativo onde evitare di individuare aree edificabili in eccesso;
2. valutazione dei servizi strategici: disponibilità idrica e sostenibilità viaria;
3. tutela paesaggistica, aree verdi e boschive: si è tenuto conto solo in minima parte delle indicazioni della Provincia di Varese in merito agli aspetti paesaggisti da tutelare (aree di trasformazione TR1 e TR4);
4. in merito all'area di trasformazione n.1 si chiede una maggior considerazione dei suggerimenti della Provincia mediante:
  - la diminuzione dell'indice di zona a 0,2 mc/mq;
  - la diminuzione del rapporto di copertura dal 35% al 30%;
  - una maggiore tutela delle caratteristiche paesaggistiche sia per il verde esistente che per le visuali;
5. in merito all'area di trasformazione n.2 e 3: si chiede la diminuzione dell'indice di zona a 0,2 mc/mq;
6. in merito all'area di trasformazione n.4: considerato l'alto grado di sensibilità paesaggistica e la vocazione agricola della zona, oltre alla posizione periferica che ne rende penalizzato l'accesso e il collegamento con i servizi primari (acquedotto e fognatura), si chiede una totale revisione dell'area;
7. in merito all'area di trasformazione n.5: si chiede la revisione del rapporto di copertura dal 35% al 30% e l'ampliamento dell'area da destinare a standard per una maggiore tutela e ampliamento della zona archeologica.
8. in merito all'area di trasformazione n.6: si chiede la revisione del rapporto di copertura dal 35% al 30%; una maggiore indicazione delle caratteristiche di progettazione tenuto conto che parte dell'area è strettamente Centro Storico; la

riconsiderazione dell'intero comparto e della viabilità a causa dell'impatto con una rete viaria molto critica (via Libertà, via Senzii, vicolo Callini).

9. in merito all'area di trasformazione 7 e 8: si chiede la revisione del rapporto di copertura dal 35% al 30%; per la TR7 occorre rivedere l'area di concentrazione volumetrica troppo a ridosso dell'area adibita a giardino di Ente con finalità sociali;
10. in merito all'area di trasformazione n.9: si chiede di ampliare la parte da destinare a verde pubblico.

### **CONTRODEDUZIONI:**

**1- NON ACCOLTA:** il calcolo della capacità insediativa è stato sottoposto a VAS che ne ha verificato la sostenibilità. Ad ulteriore precisazione va' specificato che in seguito all'accoglimento delle osservazioni n.8,9,31,40 le aree di trasformazione TR2, TR4, TR6, sono state ridotte con conseguente diminuzione del numero degli abitanti insediabili.

**2- ACCOLTA:** il bilancio idrico è stato valutato dal geologo incaricato dall'amministrazione comunale e gli esiti di tale valutazione sono sintetizzati nelle controdeduzioni agli Enti (vedere controdeduzioni alle osservazioni di Arpa e Provincia)

Per quanto riguarda le valutazioni relative alla viabilità e alla mobilità si rimanda alle analisi svolte all'interno del DdP che sono state adeguatamente verificate anche in sede di VAS.

**3- NON ACCOLTA :** l'ambito TR4, in ottemperanza alle indicazioni della Provincia, è già stato ridotto nella porzione a sud, con la salvaguardia della porzione coltivata esistente; è inoltre previsto, per la porzione libera a sud il mantenimento della vocazione agricola, assegnando la definizione di "area di valore paesaggistico ambientale"; tale indicazione sarà riportata nella relativa scheda all'interno dell'elaborato A.20.

Per l'area TR1, considerato che l'area non è condotta da imprenditori agricoli come rilevato dalla stessa Provincia e che il Piano intende salvaguardarne la valenza paesaggistica quale principale elemento identitario, la scelta di Piano è quella di non prevedere la concentrazione volumetrica auspicata dalla Provincia ma al contrario un'edificazione rada in continuità con il tessuto adiacente, che consenta di preservare ampi spazi a verde e di salvaguardare le visuali dalla parte alta della collina verso il paese; nella scheda dell'area di trasformazione verranno a tal fine inserite ulteriori indicazioni volta a preservare il valore paesaggistico dell'area.

Nella scheda verrà inoltre individuata un'area, superiore a 5.000 mq., da destinare agli usi agricoli, localizzata nella porzione a sud del sentiero di accesso da via XXVI Agosto.

**4- NON ACCOLTA:** In conseguenza di quanto specificato al punto 3

**5- NON ACCOLTA:** In contrasto con gli obiettivi del Piano e con le strategie operative previste per le aree di trasformazione ed in considerazione del fatto che la diminuzione della cubatura edificabile ai livelli ipotizzati dall'osservante, rende molto aleatoria la possibilità di attuazione degli interventi.

**6- NON ACCOLTA:** In conseguenza di quanto specificato al punto 3

**7- NON ACCOLTA:** si riconferma l'impostazione data all'area di trasformazione in sede di adozione. Tuttavia anche in relazione alle specifiche osservazioni della Soprintendenza ai Beni Archeologici, nelle prescrizioni contenute all'interno dell'area TR5 verrà posta in evidenza l'attenzione da riservare agli aspetti di rischio archeologico.

**8 - NON ACCOLTA:** in contrasto con gli obiettivi del Piano e con le strategie operative previste per le aree di trasformazione. Per quanto riguarda la viabilità, eventuali miglioramenti saranno realizzati a carico dell'ambito di trasformazione TR6; tale indicazione sarà inserita nella specifica scheda relativa all'area TR6.

**9 - NON ACCOLTA:** in contrasto con gli obiettivi del Piano e con le strategie operative previste per le aree di trasformazione. Per quanto riguarda le relazioni ambientali dell'area TR7 con l'intorno urbano, esse sono state verificate nelle analisi ambientali contenute nel DdP.

**10 - NON ACCOLTA:** L'area da destinare a verde pubblico ha già una previsione pari al 50% della St e questo rapporto è giudicato corretto sulla base delle valutazioni di fattibilità dell'intervento.

### **MODIFICHE APPORTATE**

In relazione ai contenuti delle controdeduzioni al punto 2 della presente osservazione relativa al bilancio idrico, verranno apportate le necessarie specificazioni all'interno della relazione geologica.