



Comune di Vedano Olona

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

Oggetto: FASCICOLO CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI
modifiche a seguito di approvazione degli emendamenti in corso di approvazione

COMUNE DI VEDANO OLONA

Sindaco
Enrico Baroffio

Assessore all'urbanistica
Fiorella Furlan

Segretario Comunale
Gabriella Di Girolamo

Responsabile servizio tecnico
Daniele Aldegheri

GRUPPO DI LAVORO PGT

Progettazione urbanistica

ATI
Giuseppe Barra
via Motto dei Grilli, 38
COCQUIO TREVISAGO (VA)
con
BCG Associati
di Massimo Giuliani
Via Treves 2 - PAVIA

Redazione V.A.S.

ITER s.r.l.
Enrico Moretti - Stefano Gambarana
Via Sarfatti 26 - MILANO

Piano Acustico

Bruno Gagliardi
Via Cottolengo, 8
CERRO MAGGIORE (MI)

Studio geologico

Marco Parmigliani
Via Raffaello Sanzio, 3 - TRADATE (VA)

Piano Generale Traffico Urbano

ERRE.V.I.A srl
Paolo Cattini
Via Colombo, 23 - TREZZANO S/N (MI)

Piano del Commercio

Mauro Anzini
Via degli Scipioni, 5 - MILANO

Data:

Allegato:

Novembre 2012

3

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

1

PROT n°

8261

Data

20/08/2012

OSSERVANTE/I

FALASCO MARISA – SALIGARI GINO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1 - Osservano che il mappale di proprietà 2659A è sempre stato identificato come prato e non bosco come erroneamente indicato nel PGT

CONTRODEDUZIONI:

1- ACCOLTA. Trattasi di mero errore materiale nella trasposizione e nell'adattamento dei perimetri delle aree a bosco individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia, che nel piano della Provincia sono riportate sulla carta tecnica regionale a scala 1:10.000 e nel PGT vengono invece definite ad una scala di maggior dettaglio sulla base cartografica del territorio comunale. Verificato che l'area del mappale interessato è sistemata a prato si procede a correggere l'individuazione del perimetro delle aree boscate del PIF provinciale nella fascia in prossimità della sp. 233, rendendolo coerente con il limite effettivo delle aree boscate come rilevabile da ortofotogrammetria.

MODIFICHE APPORTATE

Elaborati grafici Piano delle Regole:

- PR DA 1 Carta della disciplina delle aree
- PR 2C Disciplina generale delle aree dettaglio urbano

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

2

PROT n°

8265

Data

20/08/2012

OSSERVANTE/I

MARAZZI CARLO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Osservazione alla V.A.S.

- 1 - Assenza di analisi a più scenari per la valutazione degli effetti indotti delle azioni
- 2 - Assenza della valutazione di residenza ecologica delle azioni di piano
- 3 - Mancanza di una visione sistemica dei settori e delle azioni di mitigazione
- 4 - Difficoltà di comprensione della sintesi non tecnica perché il linguaggio è complicato e poco discorsivo
- 5 - Scarso coinvolgimento dei cittadini

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. L'analisi delle alternative di piano è condotta al Capitolo 12 del Rapporto ambientale.

2- NON ACCOLTA. Le analisi condotte relativamente alle componenti ecologiche risultano sufficientemente approfondite relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

3- NON ACCOLTA. Si ritiene che l'approccio con cui sono state condotte le analisi e le valutazioni contenute nel Rapporto ambientale siano corrette relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto stesso.

4- NON ACCOLTA. Si ritiene che la Sintesi non tecnica sia sufficientemente chiara.

5- NON ACCOLTA. Il procedimento di VAS ha sviluppato, oltre ai momenti di confronto strettamente previsti dalla normativa (Conferenze di valutazione), ulteriori momenti di informazione e confronto, anche specifici per i diversi aspetti settoriali del PGT.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

3

PROT n°

8393

Data

27/08/2012

OSSERVANTE/I

ALBINI MASSIMO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1 - Riscontra un'incongruenza tra slp edificata e volume edificato nell'elaborato "Schede Ambiti di Intervento" relativamente all'ambito 2 (slp 988 mq, volume 2683 mc)
- 2 - Chiede l'eliminazione dalle modalità di intervento della previsione di un sistema di parcheggi che coinvolga Vicolo Puccini perchè può essere necessario un allargamento dello stesso ma di minima entità, in quanto il traffico è solo quello di accesso ad una corte chiusa. Inoltre ipotizzando un impianto a corte chiusa è fisicamente impossibile ricavare parcheggi lungo il vicolo Puccini.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA. Sulla scheda dell'Ambito di Intervento n. 2 è stato riportato, come dato relativo al volume, quello risultante da documentazione relativa agli immobili disponibile presso l'Ufficio Tecnico. Si ritiene pertanto che il dato del volume sia corretto, mentre la Slp, è stata determinata dal rilievo cartografico e dal relativo database della carta tecnica comunale, ed è pertanto un dato con un maggiore livello di approssimazione. Si ritiene pertanto opportuno confermare quale riferimento per i parametri edilizi del comparto il dato relativo al volume, eliminando dalla scheda il dato della S.l.p.

2- NON ACCOLTA. La scheda d'ambito riporta come prescrizione d'intervento: "...l'ampliamento del calibro viario di vicolo Puccini, per migliorare l'accesso ai comparti da via Forni e la definizione di un sistema di parcheggi, sia in continuità con il vicolo, sia su via Forni." Sarà la proposta del Piano di Recupero a definire in coerenza con l'impianto e l'assetto morfologico del comparto la dimensione effettiva dell'allargamento di via Puccini e l'affettiva localizzazione dei parcheggi per i quali la scheda indica come localizzazione via Forni, in continuità con il sistema piazza antistante all'intervento, di cui si prescrive il riordino, e la via Puccini in relazione all'intervento di allargamento.

MODIFICHE APPORTATE

Modifica della PR – CS - Scheda dell'ambito di Intervento n. 2 (con eliminazione dato relativo alla S.l.p. nei parametri d'intervento)

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

4

PROT n°

8394

Data

27/08/2012

OSSERVANTE/I

BIANCHERI CARLA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Ricontra incongruenze tra gli elaborati A12/ A13 e gli elaborati A14/PR1/PR2b in quanto in alcuni elaborati (A14 pag.6) l'area di proprietà è interamente ricompresa nell'area B2, mentre negli elaborati (A12-A13-A14 pag. 7-PR1-PR2b) l'area B2 non comprende la totalità dell'area di proprietà. Chiede quindi di correggere gli elaborati ricomprendendo nell'area B2 tutta l'area di proprietà.

CONTRODEDUZIONI:

1- ACCOLTA. Correzione di errore materiale. Si provvede alla modificazione degli elaborati comprendendo tutta l'area di proprietà all'interno dell'ambito B2. (come da cartografia allegata alla osservazione).

Si precisa che l'individuazione delle aree contenuta nell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione nella sezione "suddivisione ambito in aree di trasformazione" è realizzata sulla base di una foto aerea ed è quindi da considerarsi indicativa. L'effettiva perimetrazione delle singole aree è contenuta all'interno dell'elaborato A13 Aree di trasformazione e riportato nella specifica scheda nella sezione "indirizzi progettuali e ulteriori prescrizioni".

MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati A12, A13, A14, A15, A16, A17, A20.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

5

PROT n°

8395

Data

27/08/2012

OSSERVANTE/I

BUSCAGLIA DARIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede di rendere omogenei gli indici edificatori previste per la zona ITE e per l'area di trasformazione F estendendo l'indice di utilizzazione fondiaria uf ad 1 mq/mq anche alla zona ITE;
2. Chiede di consentire la trasformazione urbanistica delle due aree attraverso un Piano Attuativo o tramite Permesso di Costruire Convenzionato con i seguenti indici:
uf: 1 mq/mq
Rc: 50%
Rv: 15%
Hm: 12 m
Hp: 20 m (limitatamente alla parte direz. e ricettiva)
Dc: 5 m
Sp: 1 mq per ogni 10 mq. SLP

CONTRODEDUZIONI:

1- ACCOLTA. Verranno modificati gli elaborati al fine di rendere omogenei gli indici edificatori tra i due ambiti in oggetto. (area esistente e area di progetto indicata nel Piano come TR F).

2- PARZIALMENTE ACCOLTA. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire attraverso Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato. Per quanto riguarda un'altezza massima superiore a quella prevista nella scheda d'ambito, questa si intende consentita previa valutazione da parte della commissione paesaggio, come meglio specificato nella scheda dell'elaborato A14 del Documento di Piano.

MODIFICHE APPORTATE

All'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione viene indicata la zona terziaria commerciale esistente e individuata all'interno del Piano delle Regole come zona "I.T.E. insediamenti destinati alle attività terziarie, commerciali e direzionali". Viene altresì specificato che l'attuazione della trasformazione sarà subordinata alla presentazione di un piano unitario che comprenda entrambe le aree. Nella stessa scheda d'ambito verranno indicate le prescrizioni e gli adempimenti necessari al fine di ottenere una altezza massima degli edifici superiore a quella prescritta.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

6

PROT n°

8396

Data

27/08/2012

OSSERVANTE/I

BRINKMANN CLAUDIA – GAMBARINI EZIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. chiede la rettifica dell'indice It del comparto urbanistico classificato come area di trasformazione A4 da 1,20 mc/mq a 1,50 mc/m.
2. chiede la rettifica della perimetrazione del comparto A4 comprendendo la porzione di terreno di proprietà prospiciente via F.lli Bandiera ed una migliore identificazione della proprietà lungo via de Amicis.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA. Considerata la specificità dell'ambito A e la sua posizione strategica all'interno del tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale riconosce alle aree A2, A3, A4, A5 degli incentivi volumetrici quantificati complessivamente in 0,30 mc/mq che rispondano a specifici requisiti prestazionali. In particolare:

- a) verrà riconosciuto un incentivo volumetrico pari a 0,10 mc/mq in caso di realizzazione di piano di inquadramento volumetrico e morfotipologico. In particolare:
 - intervento unitario riguardante le aree di trasformazione poste a nord dell'ambito (A2, A5);
 - intervento unitario riguardante le aree di trasformazione poste a sud dell'ambito (A3, A4).All'interno della scheda dell'ambito verranno elencati gli obiettivi specifici dell'intervento unitario.
- b) verrà riconosciuto un incentivo volumetrico pari ad un massimo di 0,10 mc/mq nel caso in cui nelle aree di trasformazione A2, A3, A4 e A5 vengano recuperati gli edifici esistenti. Tale incentivo è aumentato di una quantità pari ad ulteriori 0,10 mc/mq nel caso in cui le unità immobiliari a piano terra siano destinate ad attività polifunzionali con esclusione della residenza.
- c) si subordina inoltre l'approvazione di tutte le aree di trasformazione dell'ambito A alla regola di negoziazione, già prevista per le aree di trasformazione G e H, adottandone allo scopo i contenuti, in particolare riguardo alla dotazione delle aree a standard.

2- ACCOLTA. Il perimetro dell'area di trasformazione A4 verrà modificato comprendendo tutte le aree di proprietà come indicato nell'estratto catastale allegato. Conseguentemente verranno modificate superfici e volumetrie relative all'ambito A4.

MODIFICHE APPORTATE

1. All'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione verranno indicati i requisiti prestazionali e gli obiettivi specifici che permettono di ottenere gli incentivi volumetrici.
2. Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati A12, A13, A14, A15, A16, A17, A20.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

7

PROT n°

8414

Data

28/08/2012

OSSERVANTE/I

MARAZZI CARLO – MARAZZI ADELE – MARAZZI CINCIA – LAMPERTI ANNA – DEL
SIGNORE EMILIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiedono l'assegnazione all'area di proprietà sita tra via Verga via L. Da Vinci di un indice It di 0,6 mc/mq

CONTRODEDUZIONI:

- 1- **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Riconoscendo le motivazioni a sostegno dell'osservazione, relative all'onere di realizzazione dell'infrastruttura stradale che grava sul comparto, si ritiene ammissibile prevedere un incremento della capacità edificatoria che sia però correlato, come per altre zone del territorio comunale, all'obiettivo generale perseguito dal PGT di qualità ambientale degli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici.

Si attribuisce pertanto un incentivo volumetrico, corrispondente ad un indice di edificabilità territoriale pari a 0,2 mc./mq. quale possibile premialità per il risparmio energetico. L'art. 32. 1 delle Nda del Piano delle Regole "Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche (AURC 2.1)", viene integrato con il seguente paragrafo:

- Criterio di premialità per il risparmio energetico:

Per gli interventi di nuova costruzione che perseguono finalità di contenimento dei consumi energetici, è prevista una premialità di natura edificatoria con un incremento dell'it pari a 0,2 mc/mq in caso di realizzazione degli edifici in classe A.

MODIFICHE APPORTATE

Piano delle Regole NdA art. 32.1 Regole "Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche (AURC 2.1)"

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

8

PROT n°

8415

Data

28/08/2012

OSSERVANTE/I

ASSOCIAZIONE VEDANO IMPRESE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiedono il cambio di previsione del centro raccolta rifiuti solidi urbani attualmente previsto all'interno del PIP Careno, spostandolo sempre nella zona industriale ma in area meno centrale.

CONTRODEDUZIONI:

- 1- **1- PARZIALMENTE ACCOLTA.** L'individuazione negli elaborati grafici del PGT di un'area destinata al centro di raccolta dei rifiuti solidi urbani, nell'ambito dell'insediamento produttivo del PIP Careno, è conseguente a valutazioni e verifiche inerenti la fattibilità di tale intervento. In considerazione della richiesta degli osservanti di posizionare il centro di raccolta in un'area più defilata che riduca gli impatti paesaggistico di tale struttura rispetto al contesto produttivo di particolare pregio, si ritiene opportuno indicare la specifica destinazione del centro di raccolta tra quelle ammesse negli ambiti destinati alle attività produttive (IPE) al fine di poter valutare altre localizzazioni alternative, tra cui quella proposta dagli osservanti, che possano quindi risultare attuabili senza ricorso a Varianti urbanistiche.

MODIFICHE APPORTATE

NdA art. 34 : "AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI (I.P.E.)" specificare tra le funzioni ammesse, il centro di raccolta rifiuti quale attrezzatura di servizio di interesse collettivo.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

9

PROT n°

8453

Data

28/08/2012

OSSERVANTE/I

BULGHERONI RINA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede la correzione della perimetrazione del centro storico escludendo la tettoia/autorimessa in legno esistente;
2. chiede di ridurre il limite minimo dei lotti da 800 mq a 600 mq.

CONTRODEDUZIONI:

1 - 2 ACCOLTE. Il complesso immobiliare afferente la proprietà dell'osservante è stata divisa in due distinti ambiti urbanistici, i fabbricati esistenti riconosciuti come complesso edilizio del centro storico, sono stati inseriti in tale ambito. L'area libera verso via Sciesa in continuità con le aree circostanti è stata invece inserita nell'ambito residenziale di rispetto morfologico finalizzata a interventi di riqualificazione in cui sono ammessi comunque nei lotti liberi interventi di completamento del tessuto con nuova edificazione. Considerato che l'edificio accessorio esistente (tettoia autorimessa) non ha caratteri di edificio di interesse storico-architettonico, ed è edificato al limite dell'ambito di rispetto morfologico si ritiene ammissibile escluderlo dall'ambito centro storico, spostando la linea di confine tra i due ambiti urbanistici. Si ritiene altresì ammissibile, in un contesto in cui i caratteri del tessuto edificato determinano una significativa utilizzazione dei lotti, ammettere la riduzione del lotto minimo d'intervento da 800 a 600 mq.

MODIFICHE APPORTATE

Piano delle Regole :

Elaborati cartografici:

- PR DA 1 Carta della disciplina delle aree
- PR 2C Disciplina generale delle aree dettaglio urbano
- PR CS 9 Prescrizioni di intervento

Piano delle Regole NdA Art. 30 "TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE DI RISPETTO MORFOLOGICO (R.M.)"lotti liberi di superficie non inferiore a 600 mq.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **10**

PROT n° **8467**

Data

29/08/2012

OSSERVANTE/I

GRUPPO PROGETTO VEDANO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Lamenta la mancanza di coinvolgimento delle forze politiche/sociali e dei cittadini;
2. per quanto riguarda il centro storico lamenta la complessità della realizzazione degli interventi;
3. non è d'accordo sugli articoli 16.1.2 - 16.1.3 - 19 - 19.1 lett. a) - 29 - 34 delle norme del Piano delle Regole;
4. chiede di rivedere la collocazione delle aree di concentrazione della volumetria artigianale;
5. segnala che l'art. 6 comma 2 delle Norme del Documento di Piano cita la tavola A13 che individua tre tipologie di aree di trasformazione che però non sono indicate nella legenda della tav. A13;
6. sostiene che il meccanismo della perequazione è difficile da applicare;
7. chiede di rivedere l'art. 10 delle Norme del Documento di Piano in quanto cita scenari non presenti a Vedano; chiede che venga modificato il comma 2 lettera c) relativamente alla mitigazione dell'impatto visivo e di quello acustico;
8. chiede la correzione della norma che considera superficie lorda di pavimento anche la porzione di sottotetto con altezza media ponderata maggiore di m. 1,59;
9. segnala la mancata indicazione, nell'elaborato A11, tra i poli attrattivi del centro sportivo Mario Porta, la scuola elementare, la parrocchia e l'oratorio. La mancanza della loro indicazione falserebbe le previsioni di mobilità ciclopedonale;
10. esprime infine un giudizio complessivo sul nuovo PGT che non offre opportunità innovative.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. Nel documento di Dichiarazione di Sintesi sono riportati gli incontri effettuati e dall'insieme delle presentazioni, degli incontri pubblici e delle riunioni specificatamente indirizzate alle parti economiche e sociali risulta un quadro di

coinvolgimento partecipativo che risponde alle indicazioni poste dalla L. R. 12/05 ed agli obiettivi indicati dall'Amministrazione all'inizio del processo di costruzione del Piano.

2- NON ACCOLTA. Le norme relative al centro storico e le tavole di azionamento di dettaglio affrontano il complesso tema del recupero e della riqualificazione di una parte molto delicata del tessuto urbano e quindi è necessario che i criteri di trasformazione, i modi di intervento e i criteri prestazionali costruiscano complessivamente un apparato normativo tale da garantire il corretto intervento ad una pluralità di operatori. Si ritiene quindi che le norme che regolano l'attuazione degli interventi nel centro storico rispondano agli obiettivi richiesti ed abbiano un elevato livello di coerenza mantenendo tuttavia un buon livello di chiarezza nella formulazione dell'articolato normativo.

3- NON ACCOLTA. L'ASL non consente l'abitabilità dei locali in caso di carenze di aerilluminazione o significativa presenza di umidità che costituiscono requisito essenziale per l'abitabilità. I locali di piano terreno dei centri storici possono non rispondere pienamente ai requisiti di abitabilità in relazione a condizioni di monoaffaccio e/o presenza di ostacoli all'illuminazione naturale per effetto di una ridotta distanza tra fabbricati prospicienti come spesso si riscontra nelle corsie e nei vicoli.

L'utilizzo dei sottotetti al fine di garantire il rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificato storico è ammesso con la creazione di collegamenti verticali interni tra l'alloggio dell'ultimo piano e gli spazi ricavabili nel sottotetto, o nel caso in cui i corpi scala interni consentano l'accessibilità di nuove unità abitative senza compromettere i caratteri tipologici e le valenze architettoniche dell'edificio.

La documentazione richiesta a corredo dei progetti è quella ritenuta utile per una corretta valutazione degli interventi.

L'altezza massima assegnata alle "AMBITI URBANI CONNOTATI DA VILLE URBANE CON PARCHI E GIARDINI (A.U.R.1)" risulta coerente con l'edificato esistente, considerato che la stessa si misura dal piede della facciata al punto più alto della copertura dell'edificio.

Analogamente per le zone a destinazione produttiva si è fatto riferimento all'altezza esistente degli edifici, che risulta peraltro quella contenuta nella norma del PRG vigente per i comparti produttivi, oggi edificato nel rispetto di quella norma, risulterebbe pertanto anacronistico stabilire un'altezza massima inferiore rispetto a quella prevalente dei fabbricati esistenti nella zona.

4- NON ACCOLTA. La scelta di operare una riorganizzazione dei comparti E è stata determinata dall'esigenza di prevedere un varco per il corridoio ecologico previsto a sud del comparto stesso ed allo stesso tempo di proporre una soluzione alternativa a quella del PRG vigente che negli anni di validità dello strumento non ha trovato applicazione. La realizzazione degli interventi permetterà inoltre la sistemazione e il miglioramento funzionale della viabilità presente.

5- ACCOLTA. Si provvede a modificare l'articolo in questione all'interno della Normativa del Documento di Piano, inserendo le categorie delle aree di trasformazione così come indicate all'interno dell'elaborato A13 Aree di Trasformazione.

6- NON ACCOLTA. Il sistema perequativo applicato nel PGT del Comune di Vedano Olona è conforme a quanto previsto dall'art. 11 comma 1 della L.R. 12/05. L'introduzione della perequazione rappresenta la risposta a una volontà di equità nel trattamento delle

aree ed allo stesso tempo la necessità di individuare nuove modalità per l'acquisizione delle aree pubbliche. E' evidente che l'introduzione di nuovi meccanismi crea sempre inizialmente qualche difficoltà applicativa ma è altrettanto vero che le tecniche operative sono ormai in uso in tutta la regione Lombardia ed hanno dimostrato in questi anni una ottima validità operativa.

7- PARZIALMENTE ACCOLTA L'articolo in questione che nella versione finale delle norme del Documento di Piano ha assunto il numero 11, è stato modificato per migliorarne l'aderenza alla conformazione morfologica del territorio ed in questo modo meglio risponde alle considerazioni svolte dall'osservante.

8- NON ACCOLTA. Si ritiene che la norma in questione garantisca buoni risultati in termini di operatività e per questo motivo verrà mantenuta nell'apparato normativo del Piano delle Regole.

9- NON ACCOLTA. La tavola 11 non riguarda il sistema della mobilità ma gli elementi costitutivi del paesaggio. La tavola relativa alla mobilità è invece la numero A16 che però già contiene le indicazioni suggerite dall'osservante.

10- NON ACCOLTA. Si prende atto del giudizio dell'osservante ma si rimanda anche in questo caso al percorso svolto nella costruzione del PGT da cui emerge il processo partecipativo svolto ma anche la mancanza di proposte alternative tali da permettere eventuali integrazioni e correzioni allo strumento.

MODIFICHE APPORTATE

Punti 5 -7. La normativa del Documento di Piano verrà modificata secondo le indicazioni della presente controdeduzione.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

11

PROT n°

8468

Data

29/08/2012

OSSERVANTE/I

FAVA PILADE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Segnala l'errata indicazione nell'elaborato A14 dell'area A2 come "area industriale dismessa " invece di "area industriale attiva (attività commerciale)";
2. chiede di controllare l'indicazione della superficie e della volumetria che sembrano errati;
3. Si ritiene che l'area A2 non possa partecipare all'acquisizione dell'area destinata a standard denominata A6 attraverso la monetizzazione dello standard residenziale poiché l'area A2 in oggetto è industriale attiva e quindi non assimilabile alle aree A3, A4 e A5. Chiede di prevedere la riqualificazione e destinazione a residenziale dell'area A2 solo se e quando l'area dovesse diventare effettivamente industriale dismessa.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA. All'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione verrà sostituita la dicitura "area A2: area industriale dismessa da riqualificare e destinare a residenza" con la dicitura "area A2: area industriale da destinare a residenza"

2- ACCOLTA. All'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione sono state verificate e corrette le quantità contenute nella tabella relativa all'ambito A.

3- NON ACCOLTA. Le indicazioni relative alle aree di trasformazione, come previsto dall'art. 8 comma 3 della L.R. 12/05 non hanno carattere conformativo dei suoli fino a quando non verranno approvati gli specifici Piani Attuativi. Per questo motivo nulla osta alla prosecuzione delle attività in essere.

MODIFICHE APPORTATE

1. Modificata la scheda dell'ambito A.
2. I dati progettuali dell'area A2 sono stati corretti.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

12

PROT n°

8471

Data

29/08/2012

OSSERVANTE/I

BUZZI LOREDANA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede che l'area di proprietà venga mantenuta negli Ambiti urbani – tessuto residenziale consolidato diffuso (AUR2a);
2. che venga tolta la perimetrazione che individua l'ambito speciale;
3. che venga tolto il vincolo sugli edifici in quanto non giustificato;
4. che venga meglio precisata ed indicata l'altezza degli edifici ed il numero dei piani che si possono costruire.

CONTRODEDUZIONI:

Il PGT ha inteso individuare all'interno del territorio comunale, in ottemperanza agli indirizzi generali di tutela del paesaggio della vigente legislazione, gli edifici isolati ed i complessi architettonici, esterni al tessuto del nucleo storico, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico culturale.

Il complesso edilizio in oggetto è classificato come ambito speciale con la finalità di tutelare i due edifici, ritenuti meritevoli di conservazione quali episodi storico-testimoniali di architettura contemporanea. In considerazione della diversa connotazione dei due edifici si ritiene comunque ammissibile determinare una gradualità di tutela differenziata per i due edifici. Un edificio è stato realizzato quale abitazione, e ne conserva ancora oggi la funzione, e risulta isolato dagli altri edifici presenti nel comparto. Si ritiene pertanto coerente la tutela integrale dell'organismo edilizio, rispetto alle valenze architettoniche riscontrabile nella geometria, negli aspetti compositivi ed in quelli matrici, limitando gli interventi alla riorganizzazione degli spazi interni. Il secondo edificio era originariamente destinato ad ospitare gli uffici dell'unità produttiva presente nel comparto e costituisce un corpo edilizio contiguo all'edificio produttivo, per il quale il piano ammette interventi di recupero e trasformazione ai fini residenziali anche mediante sostituzione edilizia con corpi edilizi nuovi e diversi dall'originario. La necessità di conservare la forma ed i caratteri architettonici (compositivi e matrici) dell'edificio per uffici pur consentendo la trasformazione d'uso ai fini residenziale, in relazione alle caratteristiche della costruzione ed alla contiguità con il fabbricato produttivo, portano a contemplare tra le possibilità d'intervento la demolizione e la ricostruzione del fabbricato stesso entro la medesima sagoma edilizia, nel rispetto dei caratteri compositivi e degli elementi matrici che caratterizzano l'architettura dei due edifici di interesse.

All'interno dell'ambito sono presenti altri edifici di natura produttiva per i quali il PGT non prescrive specifici indirizzi di tutela. Le possibilità di intervento ammessi per tali edifici consentono la complessiva riqualificazione anche mediante demolizione e successiva costruzione con altri organismi edilizi in loro sostituzione. In caso di sostituzione edilizia i nuovi edifici dovranno costituire un nuovo complesso edilizio coerente ed armonico rispetto alla disposizione morfologica dei fabbricati, ai caratteri compositivi ed architettonici e non dovranno essere pregiudicate le visuali dagli spazi pubblici dei due edifici di interesse storico-architettonico.

Al fine di rendere più chiaro e fattivo l'obiettivo di tutela perseguito dal PGT per tale ambito, si ritiene opportuno, come proposto dall'osservante, definire più chiaramente le possibilità di intervento sugli altri edifici presenti nel contesto affinché l'eventuale demolizione e sostituzione con altri corpi edilizi non comprometta la percezione degli edifici da conservare.

Al fine di una migliore comprensione delle Norme di attuazione nell'art. 33, per quanto riguarda l'ambito in oggetto, si riporta le opportune prescrizioni volte a rendere più esplicita la natura della tutela prescritta per gli interventi ammessi sugli altri edifici del comparto, specificando le prescrizioni volte a consentire un corretto inserimento di nuovi corpi edilizi o dell'ampliamento degli esistenti nel rispetto agli obiettivi di tutela.

Per i nuovi edifici e per gli interventi di ampliamento l'altezza ammessa non potrà essere superiore a 2 piani fuori terra e l'altezza metrica degli edifici non potrà essere superiore a 8,50 m. I nuovi interventi edilizi non dovranno compromettere la percezione dei due edifici tutelati e dovranno garantire un adeguato inserimento architettonico per garantire il rispetto delle valenze tutelate, sia in termini di volumi edilizi che di composizione ed utilizzo dei materiali.

Si ritiene che l'osservazione possano essere parzialmente accolta per quanto concerne il punto relativo ad una migliore declinazione dei parametri che regolano gli interventi edilizi sui fabbricati sia ai fini della tutela degli edifici di interesse storico-architettonico, sia per gli interventi ammessi sugli altri edifici non soggetti a tutela presenti nel comparto.

Non accoglibili i punti 1, 2

Parzialmente accolti punti 3 e 4

MODIFICHE APPORTATE

PR Norme di Attuazione- Art. 33 Integrazione paragrafo "*Norme particolari*"
Hm non superiore a 8,50 mt e 2 piani fuori terra.

Prescrizioni di tutela

Per l'edificio isolato già destinato ad abitazione sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia interna, che non alterino la sagoma, si prescrive la conservazione delle facciate negli aspetti compositivi (forma e dimensione delle aperture ecc..) e degli elementi architettonici e matrici dell'involucro edilizio.

Per l'edificio destinato a palazzina uffici, contiguo al fabbricato produttivo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (compresa la demolizione e fedele ricostruzione in sagoma) che non comportino alterazione della sagoma originaria del fabbricato, e che conservi gli aspetti compositivi principali delle facciate e gli elementi architettonici e matrici.

In caso di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici presenti nel comparto non interessati dalle specifiche prescrizioni di conservazione, i nuovi organismi edilizi, dovranno costituire un nuovo complesso edilizio coerente ed armonico rispetto alla disposizione morfologica dei fabbricati, ai caratteri compositivi ed architettonici e non dovranno essere pregiudicate le visuali dagli spazi pubblici dei due edifici di interesse storico-architettonico.

SCHEMA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

13

PROT n°

8545

Data

31/08/2012

OSSERVANTE/I

COCCHI ALBERTO – COCCHI LUCIANO – COCCHI STEFANIA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiedono l'inserimento nella zona B3 anche del mapp. 8035 di loro proprietà e confinante con il mapp. 8037 già destinato a zona B3 ma troppo stretto per poter realizzare un edificio.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA 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 soprattutto per quanto riguarda gli ambiti agricoli strategici provinciali.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

14

PROT n°

8546

Data

31/08/2012

OSSERVANTE/I

CHIESA EZIO – CONCONI FABRIZIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiedono la destinazione di tipo urbanistico con dotazione volumetrica consona al tessuto edilizio circostante.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. L'ulteriore ampliamento delle aree di trasformazione a Sud dell'abitato è in contrasto con gli obiettivi generali del PGT oltre che con le indicazioni specificatamente fornite dall'Amministrazione Provinciale di Varese in sede di Valutazione Ambientale Strategica e confermate dal Parere Motivato espresso in sede di adozione.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

15

PROT n°

8547

Data

31/08/2012

OSSERVANTE/I

CHIESA EZIO – CONCONI FABRIZIO – CORTELLARI LORENZO – EMILITRI DANTE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Si chiede la correzione dell'errata indicazione della superficie del comparto A2 e del comparto A6 sugli elaborati A14 e A21;
2. Si chiede l'assegnazione di un indice volumetrico che può essere definito nel valore di 2,00 mc/mq, oppure un indice diffuso su tutta la superficie territoriale comprendendo anche l'area A6 pari a 1,50 mc/mq con redistribuzione del volume sulle aree da A2 ad A5;
3. in alternativa o in subordine chiedono la revisione dell'indice volumetrico al fine di ottenere un sostanziale mantenimento della volumetria con l'applicazione di un indice pari a 1,50 mc/mq;
4. segnalano una apparente incongruenza tra i dati di Rc e Hmax prescritti nel piano adottato (IT 1,00 mc/mq; Rc 70%, Hmax 12,50) rispetto a quelli indicati nella versione VAS (IT 1,20 mc/mq; Rc 70%, Hmax 8,50) e chiedono di riportare l'altezza Hmax a 12,50 e di riconsiderare il rapporto Rc troppo elevato;
5. riscontrano nella tabella del p.to 5.4 della relazione del Documento di Piano un errore di somma delle aree a standard residenziale da monetizzare e comunque una apparente incongruenza tra tale superficie ancorché rettificata e la superficie A6. Si propone di parificare la superficie totale delle aree da monetizzare alla superficie reale dell'area a standard A6.

CONTRODEDUZIONI:

1- ACCOLTA. Si tratta di errore materiale.

2- NON ACCOLTA. Le indicazioni proposte 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 il comparto in oggetto.

3- PARZIALMENTE ACCOLTA. Considerata la specificità dell'ambito A e la sua posizione strategica all'interno del tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale riconosce alle aree A2, A3, A4, A5 degli incentivi volumetrici quantificati complessivamente in 0,30 mc/mq che rispondano a specifici requisiti prestazionali. In particolare:

- c) verrà riconosciuto un incentivo volumetrico pari a 0,10 mc./mq. in caso di realizzazione di piano di inquadramento volumetrico e morfotipologico. In particolare
- intervento unitario riguardante le aree di trasformazione poste a nord dell'ambito (A2, A5);
 - intervento unitario riguardante le aree di trasformazione poste a sud dell'ambito (A3, A4);
- In sede di controdeduzione verranno elencati gli obiettivi specifici dell'intervento unitario.
- d) verrà riconosciuto un incentivo volumetrico pari ad un massimo di 0,10 mc/mq. nel caso in cui nelle aree di trasformazione A2, A3, A4 e A5 vengano recuperati gli edifici esistenti. Tale incentivo è aumentato di una quantità pari ad ulteriori 0,10 mc/mq nel caso in cui le unità immobiliari a piano terra siano destinate ad attività polifunzionali con esclusione della residenza.
- e) si subordina inoltre l'approvazione di tutte le aree di trasformazione dell'ambito A alla regola di negoziazione, già prevista per le aree di trasformazione G e H, adottandone allo scopo i contenuti, in particolare riguardo alla dotazione delle aree a standard.

4- ACCOLTA. L'altezza massima degli edifici per le aree A2, A3, A4 e A5 viene portata da 8,50 m a 12,50 m. Alla luce della modifica apportata all'altezza massima degli edifici si ritiene opportuno riconsiderare, come da richiesta, il Rapporto di copertura assegnato alle singole aree. Si ritiene quindi di ridurre tale rapporto di una quantità pari al 10%, portandolo quindi dal 70% al 60%.

5- PARZIALMENTE ACCOLTA. Modificate le quantità all'interno della tabella al punto 5.4 della relazione del Documento di Piano, in relazione anche dell'accoglimento di quanto al punto 1 della presente relazione. La richiesta relativa alla seconda parte dell'osservazione non è accoglibile in quanto indicazione normativa risponde già in maniera esaustiva agli obiettivi che si prefigge il PGT rispetto al comparto oggetto dell'osservazione.

MODIFICHE APPORTATE

1. verificate le superfici degli ambiti e aggiornata la tabella all'interno delle schede delle aree di trasformazione (elaborato A14) e in tutte gli elaborati che sono interessati dalla presente modifica.

5. Corretta la tabella all'interno della relazione del Documento di Piano (elaborato A21) al capitolo 5.4.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

16

PROT n°

8548

Data

31/08/2012

OSSERVANTE/I

BRIANZA GUIDO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede di estrapolare l'area di proprietà dall'ambito di trasformazione "G-ex cartiera". L'area è posta a confine con il Comune di Lozza; si chiede di attribuirle una destinazione compatibile con la possibilità di ampliamento del laboratorio e dell'attività commerciale che sussistono in comune di Vedano.

CONTRODEDUZIONI:

1- ACCOLTA. Riconoscendo le motivazioni dell'osservazione, che risultano coerenti con gli obiettivi generali del PGT, e non inficiano le possibilità di attuazione delle previsioni del PGT, in particolare per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione G, si ritiene ammissibile accogliere l'osservazione stralciando dall'ambito AT G l'area in oggetto e classificando la nuova area urbanistica quale "AMBITI CONNOTATI DA INSEDIAMENTI MISTI CON PRESENZA DI RESIDENZA ED ATTIVITA' DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI SERVIZI (I.R.P.E.)" di cui all'art. 33 delle NdA al fine di consentire la realizzazione delle strutture di natura artigianale funzionali all'ampliamento del laboratorio per l'attività insediata nella restante parte della proprietà che ricade nel territorio amministrativo del confinante comune di Lozza.

MODIFICHE APPORTATE

Modificato il perimetro dell'area G all'interno degli elaborati:

- A12, A13, A14, A15, A16, A17, A20 del Documento di Piano
- PR DA 1 Carta della disciplina delle aree
- PR 2C Disciplina generale delle aree dettaglio urbano

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

17

PROT n°

8549

Data

31/08/2012

OSSERVANTE/I

ASSOCIAZIONE VEDANO IMPRESA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Le aree A3 e A4 prevedono la demolizione di strutture industriali per far posto a strutture abitative. Si chiede di rivedere le previsioni di PGT, lasciando la possibilità per tali edifici (in particolare l'ex Nastrificio) di destinazione scolastica/artigianale al fine di creare un centro scuola/lavoro.

CONTRODEDUZIONI:

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

MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte. In particolare l'elaborato A14 schede della ree di trasformazione

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

18

PROT n°

8550

Data

31/08/2012

OSSERVANTE/I

ASSOCIAZIONE VEDANO IMPRESA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede che il Comune studi un intervento finalizzato a lottizzare e urbanizzare l'area E – zona artigianale.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. Il PGT prevede che le zone indicate dall'osservante siano attuate attraverso interventi di iniziativa privata anche in ragione delle limitazioni finanziarie del Comune che non consentono interventi diretti finalizzati all'acquisizione e alla trasformazione di aree.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

19

PROT n°

8576

Data

01/09/2012

OSSERVANTE/I

BRINKMANN CLAUDIA – GAMBARINI EZIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Integrazione all'osservazione n. 6. Si chiede la rettifica e la conferma della previsione di H max degli edifici = 12,50 m.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA. Viene aumentata l'altezza max da 8,50 a 12,50 alle aree A2, A3, A4, A5.

MODIFICHE APPORTATE

All'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione e in tutti gli elaborati interessati, si prevede di variare l'altezza massima degli edifici, limitatamente alle aree A2, A3, A4 e A5, da 8,50 m a 12,50 m.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

20

PROT n°

8581

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

BRENTAN ORIETTA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. chiede di rivedere il progetto relativo all'ambito A1 dove è prevista la possibilità di insediamento di una media struttura di vendita alimentare al posto di un'area verde.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. L'individuazione di un'area commerciale nella zona Est dell'abitato rappresenta un elemento strategico per la riorganizzazione del sistema urbano. L'area individuata ha una posizione baricentrica rispetto all'abitato ed è quindi ottimale per la localizzazione di una struttura commerciale a servizio dell'abitato stesso.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

21

PROT n°

8582

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

MERONI GIAN LUIGI – MERONI LUIGIA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiedono il cambio di destinazione da I.R.P.E. ad A.U.R.2 Ambiti urbani tessuto residenziale consolidato diffuso.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. La richiesta dell'osservante è in contrasto con gli obiettivi complessivi che stanno alla base della stesura delle norme tecniche relative al trattamento dei tessuti urbani consolidati.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

22

PROT n°

8588

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

ARCH. DANIELE ALDEGHERI – U.T.

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede di integrare il Piano delle Regole con una documentazione grafica e dalle relative norme relative alla classificazione della viabilità esistente per consentire una migliore definizione degli interventi di adeguamento della viabilità;
2. chiede che le aree ricadenti all'interno di ambiti speciali contornate da apposita simbologia abbiano norme specifiche all'interno delle NTA.

CONTRODEDUZIONI:

1- ACCOLTA. Ai fini di una maggiore chiarezza nell'applicazione delle norme di piano, in particolare di quelle relative alla determinazione delle distanze dei fabbricati dalle strade ed al fine di rendere più chiari sugli elaborati grafici gli interventi di adeguamento della viabilità, si ritiene opportuno accogliere l'osservazione ed integrate gli elaborati cartografici che costituiscono il PR in merito alla disciplina delle aree con una precisa indicazione metrica dei calibri stradali, rispetto all'individuazione grafica di aree stradali definita negli elaborati cartografici adottati

2- ACCOLTA. Come richiesto dall'osservante si ritiene opportuno integrare le Norme di Attuazione del PR con specifiche indicazioni normative atte a disciplinare specifiche prescrizioni d'intervento negli ambiti speciali individuati dal piano.

MODIFICHE APPORTATE

Sono stati modificati gli elaborati così come descritto dalle risposte alle osservazioni

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

23

PROT n°

8589

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

ARCH. DANIELE ALDEGHERI – U.T.

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede la correzione di alcuni errori materiali:

Piano delle Regole

- Rivedere perimetro immobile comunale di Via Roma
- Inserire nei servizi la palazzina spogliatoi del parco Fara Forni
- Eliminare strada interna tra i due plessi scolastici di via Roma
- Area esterna edificio scuola media indicare come area parcheggio
- Eliminare area a servizi interna al cimitero
- Indicare area verde via Cairoli
- Indicare parcheggio via S. Pellico
- Inserire passaggio pedonale via A. Moro
- Inserire nei servizi la stazione ferroviaria
- Estrapolare marciapiedi dalle aree fabbricabili (vedasi via Monetti, San Francesco, zona industriale Careno, via Verga, via degli Alpini, ecc.)
- Ingresso zona industriale Careno segnare area verde lungo SP 233 ed a confine con il Comune di Castiglione Olona
- Indicare pista ciclabile via Venegono
- Indicare la previsione del sottopasso ferroviario di via Venegono
- Indicare la viabilità di accesso di via dei Combattenti
- Indicare allargamenti strada via Fondo Campagna
- Eliminare indicazione strada ingresso palestra via N. Bixio
- Via Kennedy: indicato nell'ambito agricolo l' immobile residenziale

- Retinature da chiudere sui confini definito con i comuni limitrofi
- Via Quasimodo area a parcheggio pubblico da acquisire
- Definire perimetro ambito F
- Sarebbe opportuno destinare alla viabilità l'area agricola adiacente allo svincolo di ponte di Vedano Olona in adiacenza all'area di trasformazione H
- Artt. 29 e 30 delle NTA indicato erroneamente le funzioni complementari delle attività produttive
- Indice generale delle NTA aggiornare art. 32 (manca articolo con destinazione insediamenti sociali/residenziali)
- Tavola PR.CS9 aggiornare legenda intervento 4 di recupero e valorizzazione dei comparti urbani alle schede ambiti di intervento
- Aggiornare elenco tavole art. 46 fattibilità geologica delle azioni di piano

2. Documento di Piano

- Ambito C – erroneamente rappresentata l'area C2 sul fotogrammetrico
- Ambito G – riperimetrare l'ambito sulla base del confine definito con il Comune di Lozza

CONTRODEDUZIONI:

Trattasi di errori materiali non classificabili come osservazioni (art. 13 comma 14bis L.R. 12).

1 - 2 ACCOLTA. Trattasi di imprecisioni ed errori materiali il cui adeguamento non comporta modifiche rispetto alla destinazione, ai parametri edilizi ed alle prescrizioni d'intervento che si configurano quali modifiche bensì quali rettifiche e migliore definizione degli elaborati di piano.

MODIFICHE APPORTATE

Sono stati modificati gli elaborati così come descritto dalle risposte alle osservazioni.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

24

PROT n°

8590

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

FERRONI EMILIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede che i mappali di proprietà attualmente azionati come "Aree Agricole" vengano invece classificati come "Insediamenti Agricoli" nonché "Aree agricole destinate all'edificazione EA2" art. 37 delle NTA del Piano delle Regole.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA Ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale il PGT ha individuato entro le aree agricole gli ambiti destinate alle strutture insediative esistenti ed alla possibilità di realizzare nuove edificazioni (sia per le strutture destinate alla produzione che per quelle relative alla residenza dell'imprenditore agricolo). Per gli insediamenti esistenti in zona agricola che ospitano altre funzioni non connesse alla gestione dei fondi il PGT declina comunque possibilità di adeguamento e di ampliamento degli edifici.

L'osservazione richiede la classificazione tra gli ambiti EA2 destinati all'edificazione delle strutture agricole dell'area su cui esiste una struttura destinata all'allevamento di cani. Tale attività rientra tra quelle compatibili con le zone agricole ancorché non espressamente finalizzata alla conduzione dei fondi agricoli. In considerazione della compatibilità della funzione svolta si ritiene ammissibile classificare come ambito EA2 "Aree agricole destinate all'edificazione" la parte dell'area su cui sono esistenti le strutture edilizie dell'insediamento con le relative aree di pertinenza (mapp. 834 – 837).

MODIFICHE APPORTATE

Elaborati cartografici del Piano delle Regole

- PR DA 1 Carta della disciplina delle aree

- PR 2C Disciplina generale delle aree dettaglio urbano

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

25

PROT n°

8591

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

CANZANI ALESSANDRO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede la rettifica del confine delle aree inserite nell'Ambito C ed in particolare delle aree identificate con la sigla "C2" area da destinare a verde e parco urbano escludendo completamente il mappale 3425.

CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA.** Correzione errore materiale.

MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte, in particolare gli elaborati A12, A13, A14, A15, A16, A17, A20, inserendo il corretto perimetro dell'area C2.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

26

PROT n°

8593

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

DI MARTINO PIERO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede il cambio di destinazione dall'attuale IRPE – Ambiti connotati da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi ad Ambiti Urbani facenti parte del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziali – A.U.R.2a

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. La richiesta dell'osservante è in contrasto con gli obiettivi complessivi che stanno alla base della stesura delle norme tecniche relative al trattamento dei tessuti urbani consolidati.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

27

PROT n°

8594

Data

03/09/2012**OSSERVANTE/I**

ROBOTTI LORENZO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede che l'area di proprietà attualmente classificata come aree agricole (art. 37 delle NTA del piano delle Regole) venga inclusa in una nuova area di trasformazione coinvolta nei meccanismi perequativi. L'area in oggetto potrebbe contribuire all'attuazione dei Piani di Recupero previsti dal Piano delle Regole ospitando la ricollocazione di volumetrie del centro storico come previsto nelle schede dei Piani di Recupero per i piani dove sono previsti trasferimenti di volumetria all'esterno del comparto.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA L'area di cui l'osservazione chiede la classificazione quale ambito di trasformazione ai fini edificatori è oggi un'area agricola di grande dimensione, ancorché contigua ad un'area urbana periferica edificata a destinazione residenziale. La modifica proposta non rientra tra quelle ammissibili nell'attuale fase dell'iter di approvazione del PGT. L'intervento proposto, nuovo ambito di edificazione residenziale di significativa dimensione da assoggettare a pianificazione attuativa, determina una trasformazione di aree agricole ed una nuova edificazione di un comparto di significativa dimensione e come tale dovrebbe essere valutato tra gli interventi strategici nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica, come è avvenuto per tutti gli altri ambiti di trasformazione, ed assoggettato a verificata di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese dall'Ente stesso. Non si ritiene pertanto ammissibile accogliere l'osservazione classificando l'intero comparto quale nuovo ambito di trasformazione. Si ritiene invece ammissibile l'accoglimento parziale dell'osservazione, includendo nel comparto urbano residenziale esistente, la porzione dell'area che confina con la strada, e pertanto servita dalle infrastrutture di urbanizzazione primaria, e che consente di completare secondo un disegno omogeneo il confine tra il tessuto urbano e le aree agricole.

MODIFICHE APPORTATE

Elaborati cartografici del Piano delle Regole

- PR DA 1 Carta della disciplina delle aree

- PR 2C Disciplina generale delle aree dettaglio urbano

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

28

PROT n°

8598

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

VEDANO PROGRESSO CENTROSINISTRA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Osservazioni alla V.A.S.

1. Non validità delle fonti utilizzate.
2. Richiesta di adesione ai PLIS esistenti a livello territoriale.
3. Richiesta di censimento di dettaglio delle specie arboree ed approfondimento delle argomentazioni della componente <<Flora>>.
4. Criticità dell'Area di trasformazione G, ora F.
5. Richiami alla gestione della Robinia pseudoacacia.
6. Approfondimento dell'analisi relativi alla componente <<Fauna>>.
7. Dati relativi alla popolazione.
8. Dati relativi alle attività produttive.
9. Introduzione analisi dei flussi di provenienza dei nuovi residenti.
10. Integrazione analisi ed indicatori relativamente alle attività produttive.
11. Fonte dati stabilimenti a rischio di incidente rilevante.
12. Approfondimento delle analisi della componente <<Rischio>>.
13. Approfondimento delle analisi della componente <<Rumore e vibrazioni>> e riferimento al Piano di zonizzazione acustica.
14. Correzioni delle incongruenze nella descrizione della componente <<Radiazioni>> e approfondimenti cartografici e descrittivi.
15. Considerazioni relative alla componente <<Aria>>.
16. Considerazioni relative alla componente <<Fattori meteo - climatici>>.
17. Considerazioni relative alla componente <<Acqua>>.
18. Considerazioni relative alla componente <<Suolo>>.

19. Integrazione elenco beni architettonici, approfondimento dei contenuti descrittivi e cartografici del relativo paragrafo.
20. Considerazioni relative alla componente <<Paesaggio>>.
21. Integrazione e correzione elenco attrezzature di interesse comune e considerazioni relative alla componente specifica.
22. Considerazioni relative alla componente <<Qualità edilizia ed urbana>>.
23. Considerazioni relative alla componente <<Energia>>.
24. Considerazioni relative alla componente <<Mobilità e trasporto>>.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. I dati utilizzati sono derivati da fonti istituzionali ufficiali, in particolare le basi cartografiche derivano dal Sistema Informativo Territoriale di Regione Lombardia, come previsto dalla normativa regionale.

2- NON ACCOLTA. L'adesione o meno a PLIS esula dalle prerogative del Piano di Governo di Territorio e quindi anche dagli argomenti del Rapporto ambientale che analizza le scelte del Documento di Piano.

3- NON ACCOLTA. La componente <<Flora>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale, mentre i dati relativi alla tipologia vegetazionale sono tratti dal Sistema Informativo Regionale.

4- NON ACCOLTA. Rispetto alla prima perimetrazione dell'Area di trasformazione G, ora F, questa risulta ridotta e tale da limitare sensibilmente possibili effetti sul varco ecologico e sulla risorsa arborea.

5- NON ACCOLTA. La gestione della diffusione della Robinia pseudoacacia esula dalle prerogative del Piano di Governo di Territorio e quindi anche dagli argomenti del Rapporto ambientale che analizza le scelte del Documento di Piano.

6- NON ACCOLTA. La componente <<Fauna>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale. Inoltre, le indicazioni riguardo ad interventi specifici per la fauna (sia selvatica, che domestica), esula dalle prerogative del Piano di Governo di Territorio e quindi anche dagli argomenti del Rapporto Ambientale che analizza le scelte del Documento di Piano.

7- ACCOLTA. Di fatto, l'analisi dei dati della popolazione è stata condotta sui valori disponibili al momento della stesura del rapporto ambientale, si procede comunque all'aggiornamento del Rapporto ambientale.

8- ACCOLTA. Di fatto, l'analisi dei dati delle attività produttive è stata condotta sui valori disponibili al momento della stesura del rapporto ambientale, si procede comunque all'aggiornamento del Rapporto ambientale.

9- PARZIALMENTE ACCOLTA. Pur esulando l'argomento dalle prerogative del Piano di Governo di Territorio e quindi anche dagli argomenti del Rapporto ambientale che analizza le scelte del Documento di Piano, nella fase successiva di monitoraggio del Piano potrebbe essere inserito, a corredo di quelli già individuati, un indicatore specifico.

10- NON ACCOLTA. Le analisi e gli indicatori relativi alle attività produttive risultano sufficientemente approfonditi relativamente alle finalità e alle prerogative del Rapporto ambientale.

11- PARZIALMENTE ACCOLTA. Di fatto, l'analisi dei dati delle attività a rischio di incidente rilevante è stata condotta sui valori disponibili al momento della stesura del rapporto ambientale. Avendo verificato l'esistenza di dati più aggiornati, si evidenzia che degli stessi nulla si è modificato rispetto a quanto rappresentato nel Rapporto ambientale; pertanto si è aggiornato quest'ultimo solo in relazione alla fonte.

12- NON ACCOLTA. La componente <<Rischio>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

13- NON ACCOLTA. La componente <<Rumore e vibrazioni>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale. Le disposizioni di carattere acustico sono demandate al Piano di zonizzazione acustica in fase di redazione che, come del resto previsto dalla legge, provvede ad indicare gli specifici adempimenti relativi alla fase di pianificazione attuativa.

14- PARZIALMENTE ACCOLTA. Si è provveduto a correggere le incongruenze nella descrizione della componente <<Radiazioni>>. Mentre, relativamente agli argomenti trattati, si ritiene che la trattazione e la rappresentazione esistente sia sufficientemente approfondita relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

15- NON ACCOLTA. La componente <<Aria>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto Ambientale. Gli indicatori individuati consentono di evidenziare i superamenti delle soglie limite; i valori numerici delle concentrazioni ed emissioni sono diffusamente riportati nel testo del paragrafo di riferimento.

16- NON ACCOLTA. La componente <<Fattori meteo - climatici>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

17- NON ACCOLTA. La componente <<Acqua>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale, in particolare relativamente ai contenuti riportati e ai relativi indicatori sintetici.

18- NON ACCOLTA. La componente <<Suolo>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

19- PARZIALMENTE ACCOLTA. Si è provveduto ad integrare l'elenco presente nel paragrafo <<Beni ambientali, patrimonio culturale, architettonico ed archeologico>>. Mentre, relativamente agli argomenti trattati, si ritiene che la trattazione e la rappresentazione esistente sia sufficientemente approfondita relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

20- NON ACCOLTA. La componente <<Paesaggio>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale. Si sottolinea che gli indicatori <<Aree verdi pubbliche/Residenti>> e <<Aree verdi pubbliche/Superficie territoriale>> sono stati utilizzati.

21- PARZIALMENTE ACCOLTA. Si è provveduto ad integrare e correggere l'elenco presente nel paragrafo <<Attrezzature di interesse comune>>. Mentre, relativamente agli argomenti trattati, si ritiene che la trattazione e la rappresentazione esistente sia sufficientemente approfondita relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

22- NON ACCOLTA. La componente <<Qualità edilizia ed urbana>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

23- NON ACCOLTA. La componente <<Energia>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

24- NON ACCOLTA. La componente <<Mobilità e trasporti>> risulta sufficientemente analizzata relativamente alle finalità e prerogative del Rapporto ambientale.

MODIFICHE APPORTATE

Integrazioni e correzioni nel testo del Rapporto ambientale come dettagliatamente sopra specificato; nessuna modifica apportata agli elaborati cartografici.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

29

PROT n°

8599

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

VEDANO PROGRESSO CENTROSINISTRA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Posto che il PGT non soddisfa le priorità del gruppo Vedano Progresso (valorizzazione della capacità del territorio ad affrontare le criticità del futuro tramite l'efficienza del sistema energetico, la riqualificazione edilizia, ecc.) osserva:

1. Lamenta la mancanza di partecipazione dei cittadini alla stesura del PGT
2. lamenta il mancato coinvolgimento della comunità di Vedano nella stesura della VAS
3. denuncia la mancanza di lungimiranza rispetto alla possibilità di costruire "tutto e subito" per incassare gli oneri gli urbanizzazione
4. totale assenza di un progetto che si sviluppi nel medio e lungo termine;
5. mancata priorità alla riqualificazione dell'esistente, ponendola come condizione preliminare per poter successivamente consumare nuovo territorio;
6. mancanza di un censimento aggiornato degli edifici in disuso;
7. denuncia la mancanza di compensazioni a carico di chi consuma nuovo territorio
8. mancata introduzione di disincentivi per l'utilizzo di aree verdi (con minori costi edificatori) invece delle aree da riqualificare (con costi più elevati). Questo porterà ad un disinteresse per la riqualificazione sia nel centro storico che fuori;
9. lamenta che nel PGT non sia stata inserita la necessità di aderire ai PLIS che avrebbero posto importanti vincoli di salvaguardia nella valle dell'Olonà;
10. non si è tenuto conto del valore ambientale della piana della Celidonia nemmeno come sbocco di attività di agriturismo;
11. non è prevista nessuna opera di valorizzazione e manutenzione degli ambiti sopra descritti;
12. denuncia la riduzione della dimensioni dei corridoi ecologici che causerà la cementificazione di via Venegono verso nord con capannoni artigianali e verso mezzogiorno dal sottopassaggio della ferrovia;

13. il corridoio ecologico di valle da anni è compromesso dall'attività di cava. Chiede all'ente competente la modifica del piano cave con la previsione di riduzione dei tempi di trasformazione del territorio, il recupero contestuale dell'attività estrattiva ed il recupero ambientale ad uso naturalistico della cava;
14. in merito agli interventi agro-ambientali e agro-faunistici, il PGT deve prevedere: interventi per realizzare elementi arborei e arbustivi, il ripristino di fossi e zone d'acqua, fissare misure per mitigare gli impatti chimici provenienti dalle attività agricole, porre limiti alla caccia ed alla costruzione di capanni;
15. lamenta un vuoto progettuale relativamente alla viabilità. Pochi gli interventi previsti e di dubbia utilità e realizzabilità;
16. contesta alcuni dati demografici dell'elaborato A21: risulta inadeguato il calcolo della previsione di nuovi abitanti ed è errore gravissimo non aver inserito nell'elaborazione dei dati demografici la stima dell'aumento degli abitanti causato dai piani di intervento in essere, di quelli appena terminati e di quelli di possibile realizzazione sulle aree già edificabili del vecchio PRG non ancora sfruttate;

Aree di trasformazione

1. **Aree A e B:** si contesta l'utilità di edificare la MSV food sull'area verde A1, quando è invece possibile trasferire il diritto edificatorio sulle attigue aree dismesse;
2. è necessario chiarire la situazione data da un eventuale vincolo di destinazione d'uso del lascito testamentario della suddetta area; la Provincia ha segnalato la criticità viabilistica dell'area A1. L'area B3 è attraversata da un elettrodotto che causerà problemi di salute ai residenti (come precisato dall'ASL) quindi inadeguata a qualsiasi destinazione che preveda la presenza di persone per un numero di ore superiore a quello previsto dalla normativa;
3. **Aree C:** è previsto un consumo di suolo nell'area C3 che non ha limiti e vincoli ne previsione di alternative. Non è stata considerata la criticità viabilistica dell'area C3 circondata dalla SP 65.
4. **Area D:** si denuncia lo spreco di suolo e di terreni fertili permettendo l'edificazione sulle aree D3, D4, D5 e D6 in quanto si toglie un polmone verde dal punto di vista ambientale e dal punto di vista urbanistico, si toglie la possibilità di utilizzo pubblico. Si segnala l'opportunità di utilizzare tali aree per uso pubblico (es. centro servizi) o la possibilità di realizzare la nuova stazione ferroviaria;
5. **Area E:** ritiene inadeguata la destinazione ad uso artigianale anche perché, vista l'attuale crisi economica dubita ci possano essere 20/30 ditte artigianali da insediare nell'area così come ipotizzato calcolando una dimensione media di 1000/1500 mq per azienda. Inoltre il traffico commerciale sarebbe insostenibile per la viabilità. Deve essere introdotto l'obbligo di procedere con l'edificazione "in aderenza al margine" cioè partendo dall'area E1 a scendere verso sud. In caso contrario si verificherebbe un inutile spreco di suolo. L'edificazione di capannoni nell'area E5 in prossimità di insediamenti residenziali, è fortemente invasiva del corridoio ecologico della piano della campagna.
6. **Area F:** rappresenta un inaccettabile spreco di superficie boschiva vista la pertinenza con il PLIS del Lanza e con il corridoio ecologico.

7. **Area G:** l'area dismessa da anni necessita di un intervento di bonifica e riqualificazione. Inoltre l'area G rientra nella zona di rispetto di pozzi/sorgenti idropotabili ad uso pubblico. Pertanto risulta indispensabile la sua rinaturalizzazione e riqualificazione boschiva, da eseguirsi in compensazione per l'intervento sull'area G.
8. **Area H:** si esprime forte dissenso sull'urbanizzazione di questa area agricola e si chiede che venga mantenuta nello stato attuale. Si suggerisce che l'A.C. si interfacci con l'A.C. di Castiglione Olona proponendo una mediazione per trasferire il diritto edificatorio sui terreni sul territorio di Castiglione confinanti con Vedano compresi tra via D'Acquisto e la SP46.
9. non è giustificata la rilevante quantità di aree ammesse a ricevere i diritti edificatori nell'attuale situazione recessiva del settore immobiliare. L' A.C. deve prevedere misure economiche per il recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso a misure fiscali di incentivazione e disincentivazione, modulare l'aliquota IMU in ragione delle priorità urbanistiche.
10. si chiede all'A.C. di ripensare il PGT anche alla luce delle osservazioni esposte rendendolo più sostenibile dal punto di vista ambientale ed ecologico e proteggendo Vedano dalla speculazione edilizia. Inoltre la riqualificazione dell'esistente sarebbe appannaggio di piccole imprese locali, il che aiuterebbe anche la ripresa economica. L'A.C. dovrebbe incentivare i progetti di efficienza, riqualificazione ed approvvigionamento energetico locale (pannelli solari su ogni abitazione), di sfruttamento agricolo per soddisfare i bisogni alimentari locali, promuovere il commercio locale, ecc.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. Nel documento di Dichiarazione di Sintesi sono riportati gli incontri effettuati e dall'insieme delle presentazioni, degli incontri pubblici e delle riunioni specificatamente indirizzate alle parti economiche e sociali risulta un quadro di coinvolgimento partecipativo che risponde alle indicazioni poste dalla L. R. 12/05 ed agli obiettivi indicati dall'Amministrazione all'inizio del processo di costruzione del Piano.

2- NON ACCOLTA. Il processo di partecipazione relativo alla Valutazione Ambientale Strategica è stato svolto secondo quanto previsto dalle legge e dai regolamenti vigenti ed ha garantito a tutti i cittadini la possibilità di partecipare.

3- NON ACCOLTA. Il Piano di Governo del Territorio del Comune di vedano Olona non ha affatto perseguito un obiettivo di trasformazione urbanistica al fine di garantire proventi derivanti dagli oneri di urbanizzazione infatti le previsioni sono assolutamente contenute e le localizzazioni individuate hanno l'obiettivo di realizzare finalmente le acquisizioni previste dal previgente PRG e mai fino ad ora realizzate.

4- NON ACCOLTA. Si prende atto del giudizio dell'osservante tuttavia il Piano opera una previsione di vasto respiro per quanto riguarda: il completamento del sistema residenziale, la dotazione di nuovi servizi, la realizzazione di un efficiente sistema ciclopedonale, la realizzazione dei corridoi ecologici comunali, la realizzazione di strutture commerciali indispensabili per completare la dotazione funzionale del sistema urbano. A questi

elementi si aggiunge un accurato progetto di analisi e di proposte per il recupero e la riqualificazione del centro storico.

5- NON ACCOLTA. Si prende atto del giudizio dell'osservante. Tuttavia si sottolinea che il Piano delle Regole svolge una attenta operazione normativa e progettuale per il recupero e la riqualificazione dell'esistente.

6- NON ACCOLTA. Il Piano ha provveduto ha una specifica verifica anche attraverso sopralluoghi soprattutto del grado di utilizzo del centro storico.

7- NON ACCOLTA. Il Piano prevede attraverso la perequazione un adeguato bilanciamento tra aree da edificare ed aree da mantenere a servizi. Inoltre sono previste specifiche compensazioni per le aree commerciali dell'ambito di trasformazione Località Fontanelle.

8- NON ACCOLTA. Sono previsti specifici incentivi sia per il recupero del centro storico che per la rigenerazione energetica del patrimonio esistente. Queste politiche permettono quindi di sviluppare azioni concrete per il recupero e la valorizzazione del tessuto urbano esistente.

9- NON ACCOLTA. Il Piano attua precise salvaguardie per le zone agricole e per le aree di valore ambientale e prevede specifiche indicazioni per lo sviluppo della rete ecologica comunale. Vedi Tavole A10 e B7.

10- NON ACCOLTA. Le previsioni del Piano garantiscono il mantenimento dei valori ambientali presenti.

11- NON ACCOLTA. Gli interventi di valorizzazione e manutenzione come è noto esulano dalle possibilità operative del Piano che ha invece l'obiettivo di prevedere norme tecniche per la salvaguardia e per non precludere eventuali processi di riqualificazione. Operazione che infatti è stata eseguita con successo.

12- NON ACCOLTA. Le considerazioni svolte dall'osservante non corrispondono alle previsioni di Piano che invece hanno operato in specifici interventi come la previsione di spostamento di aree edificabili già previste nel previgente PRG proprio allo scopo di salvaguardare i varchi del corridoio ecologico provinciale previsti nella zona indicata dall'osservante.

13- NON ACCOLTA. E' noto che il Piano Cave è di competenza provinciale e regionale e quindi esula dalle possibilità di intervento del PGT.

14- NON ACCOLTA. Le indicazioni contenute nel Piano tra cui l'individuazione dei corridoi ecologici comunali (Tavole A10, B7) hanno appunto lo scopo di migliorare il controllo e favorire la valorizzazione degli ambiti agricoli e ambientali.

15- NON ACCOLTA. Gli obiettivi del Piano sottolineano l'importanza dello sviluppo del sistema ciclopedonale cosa che è stata fatta in maniera precisa e approfondita utilizzando a questo scopo i sedimi di tutte le aree di trasformazione e ciò garantisce un'alta fattibilità di attuazione.

16- NON ACCOLTA. Le analisi svolte dal Piano sulla valutazione delle nuove stanze è stata effettuata secondo i criteri analitici in uso nella pianificazione urbanistica e tiene conto complessivamente degli interventi in corso nel territorio comunale.

Aree di trasformazione

1- NON ACCOLTA. L'individuazione di un'area commerciale nella zona Est dell'abitato rappresenta un elemento strategico per la riorganizzazione del sistema urbano. L'area individuata ha una posizione baricentrica rispetto all'abitato ed è quindi ottimale per la localizzazione di una struttura commerciale a servizio dell'abitato stesso.

2- NON ACCOLTA. Le osservazioni relative al punto in oggetto afferiscono alla sfera attuativa e verranno valutate secondo i criteri previsti dall'art. 8 comma 2 lettera e) della L.R. 12/05.

3- NON ACCOLTA. I contenuti dell'area di trasformazione in oggetto sono omogenei a quelli previsti per tutte le aree di trasformazione e sono perfettamente compatibili con il sistema urbano esistente.

4- NON ACCOLTA. La descrizione relativa all'ambito di trasformazione D è totalmente sbagliata in quanto gli interventi edilizi sono concentrati esclusivamente nelle aree D3 e D4 mentre le aree D5 e D6 sono destinate a servizi pubblici. Probabilmente questa sbagliata lettura è alla base delle considerazioni negative che tuttavia non trovano alcun riscontro nell'intervento previsto nel Piano.

5- NON ACCOLTA. La destinazione dell'ambito E conferma una previsione del previgente PRG che probabilmente era sovradimensionata. Il Piano nel destinare una parte di quell'area a corridoi ecologico e attraverso la concentrazione edilizia ha migliorato notevolmente l'utilizzabilità dell'area.

6- NON ACCOLTA. L'intervento previsto ha l'obiettivo di completare una struttura esistente che svolge una positiva attività economica nel territorio. L'intervento è stato valutato dal punto di vista ambientale e il Piano Attuativo verrà verificato secondo quanto previsto dall'art. 8 comma 2 lettera e) della L.R. 12/05.

7- NON ACCOLTA. La scheda dell'ambito di trasformazione "Località Fontanelle" contiene tutte le idonee indicazioni a trattare in maniera esaustiva i temi sollevati dall'osservante. I contenuti sopra riportati e l'art. 9 della normativa del Documento di Piano garantiscono la possibilità di controllo dei processi di trasformazione previsti nell'ambito oggetto dell'osservazione.

8- NON ACCOLTA. Per il punto in oggetto valgono le considerazioni svolte per il punto precedente sottolineando che il Piano considera le aree di trasformazione G e H come un unico polo di carattere commerciale direzione e terziario.

9- NON ACCOLTA. Il Piano, come già sottolineato nelle risposte precedenti, prevede una pluralità di azioni volte al recupero degli edifici esistenti sia per quanto riguarda il centro storico che per le aree di completamento. Il Piano inoltre utilizza il sistema perequativo per realizzare incentivi per il recupero e la riqualificazione degli edifici storici.

10- NON ACCOLTA. Il processo condotto per la costruzione e l'adozione del Piano hanno verificato la sostenibilità delle azioni previste e tale sostenibilità è stata inoltre verificata da una pluralità di enti che hanno partecipato alla verifica ambientale del Piano stesso. Il Piano in ogni fase ha tenuto conto delle osservazioni tese a migliorare i contenuti ambientali e ha posto in essere (vedi punto 9) gli idonei accorgimenti per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

30

PROT n°

8600

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

RACCOLTA FIRME

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiedono che all'interno dell'area di trasformazione B2 siano ricavati dei posti auto e verde pubblico attrezzato.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA. La proposta non contrasta la previsione urbanistica. All'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione, si specifica che l'area B2 è destinata a servizi pubblici e parco urbano, destinazione che ammette la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio della zona residenziale limitrofa.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

31

PROT n°

8601

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

POLLI FRANCO – MACCHI FULVIA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede di estrapolare dall'ambito E5 il mappale di proprietà e ricondurla ad area pertinenziale dell'edificio residenziale esistente con possibilità edificatoria
2. evidenza che non è condivisibile la diminuzione dell'altezza prevista per gli edifici artigianali da 12 a 9 m.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. La modificazione prevista è in contrasto con la funzionalità complessiva dell'ambito oggetto di osservazione.

2- NON ACCOLTA. L'individuazione dell'altezza degli edifici è stata individuata attraverso una duplice valutazione relativa alla funzionalità degli interventi e al loro impatto nei confronti del sistema urbano esistente.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

32

PROT n°

8602

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

BOLLA LORENZO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

1. Chiede di cambiare la destinazione dell'area A1 (MSV food) reputata inutile se non dannosa, con un conglomerato di piccoli negozi con piccolo parco giochi per bambini ed area verde;
2. fa notare che nell'attuale crisi economica è inutile prevedere nuove aree di trasformazione a destinazione residenziale;
3. fa rilevare che nel PGT vengono accorpate tutte le aree agricole da una parte e quelle edificabili tutte dall'altra e si chiede cosa potrà impedire alle prossime Amministrazioni di rendere edificabili ulteriori aree rimaste verdi. Chiede pertanto di porre dei limiti alla cementificazione.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. L'individuazione di un'area commerciale nella zona Est dell'abitato rappresenta un elemento strategico per la riorganizzazione del sistema urbano. L'area individuata ha una posizione baricentrica rispetto all'abitato ed è quindi ottimale per la localizzazione di una struttura commerciale a servizio dell'abitato stesso.

2- NON ACCOLTA. Il Piano di Governo del Territorio è stato progettato per una soglia temporale di 10/15 anni. In accordi con quanto previsto dalla Legge 12/05 il Documento di Piano verrà verificato ogni cinque anni per garantirne l'efficacia. Il Piano quindi non si basa esclusivamente sulla situazione contingente ma prevede possibilità di sviluppo del sistema urbano secondo gli obiettivi strategici individuati dall'Amministrazione.

3- NON ACCOLTA. L'organizzazione urbana che deriva dal PGT è stata valutata dal punto di vista ambientale da una pluralità di Enti ed è stata ritenuta complessivamente sostenibile. Il Piano non prevede affatto una cementificazione del territorio come sostiene l'osservante ma prevede interventi di trasformazione assolutamente contenuti che tra l'altro consentono l'acquisizione di un notevole patrimonio di aree pubbliche da destinare a verde e a servizi.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

33

PROT n°

8603

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

ARCH. NARDI CLAUDIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Esprime le seguenti osservazioni:

1. Azzonamento

- a.1 non sono riportati nelle tavole di azzonamento gli ambiti di intervento relativi alle zone CS e RM riportati solo nelle schede;
- a.1 l'ambito di intervento n.1 non ricomprende l'accesso da via Sciesa ed il terreno relativo pur essendo della stessa proprietà;
- a.3 risulta incomprensibile la delimitazione della zona RM ridotta rispetto alla zona B2 di PRG, area via Sciesa lato sud più omogeneo del lato nord;
- a.4 l'ambito speciale "Corderia Adiamoli" salvaguardato per edificio residenziale ed uffici, risulta incongruente circa il possibile riutilizzo della SLP produttiva attuale che se realizzata andrebbe a compromettere il vincolo ambientale apposto;
- a.5 la grafica evidenzia due costruzioni all'interno dell'area di rispetto cimiteriale;
- a.6 l'identificazione di alcuni ambiti speciali /vecchio campo sportivo, zona vicino Alfatern) risulta priva di giustificazione. Si chiede se sia errore grafico;
- a.7 la cascina Celidonia non risulta tra le evidenze storiche;
- a.8 manca retino vicino a zona B3 nord;
- a.9 la viabilità risulta poco definita; mancano calibri stradali; non è prevista alcuna viabilità esterna al nucleo abitato di collegamento con San Salvatore o Binago (già prevista nel PRG) necessaria in presenza di conferma zona artigianale e previsione sottopasso FNM.

2. Aree di trasformazione

Le aree così definite generano dubbi sulla effettiva realizzabilità. Il sistema perequativo teoricamente ben congeniato ed efficace per le aree libere residenziali, ma assai problematico per le altre. Con riferimento ai vari ambiti si osserva:

- **Ambito A:** risulta poco comprensibile ed opportuna la suddivisione tra le aree industriali dismesse da riqualificare, area commerciale ed aree a servizi.
 - 1- Appare poco opportuna la previsione dell'area commerciale sull'area A1 svincolata dalle altre, come appare anomala la previsione dell'area A6 quale verde pubblico e parco vista la presenza a breve distanza dello stesso servizio nell'area B2.
 - 2- Non si comprende perché l'area A6 non è interessata dal sistema di perequazione, ma destinata ad essere acquisita dalla pubblica amministrazione creando disparità di trattamento (1,5 mc/mq o 0,5 mc/mq). (no perequazione solo monetizzazione)
 - 3- Al fine della riqualificazione sembrerebbe più opportuno tener unite le aree libere con le aree da riqualificare e applicare il meccanismo consolidato della perequazione per evitare la possibilità che venga realizzata la SLP commerciale sull'area A2 a scapito dell'edificio da riqualificare;
- **Ambito B:** a parte le premesse non emergono dubbi;
- **Ambito C:** l'indice di perequazione della zona C2 (0,5 mq/mq) sembra esageratamente premiante visto quello applicato alla zona D (0,3 mq/mq);
- **Ambito D:** l'indice di perequazione della zona D6 (0,5 mq/mq) sembra esageratamente premiante visto quello applicato alla zona D7-D8 (0,3 mq/mq) visto che ricade nella fascia di rispetto della ferrovia. La localizzazione della D5 sarebbe più opportuna in aderenza con la D1;
- **Ambito E:** questo ambito appare denso di problemi.
 - 1- L'indice territoriale non fondiario di 0,5 mq/mq presuppone l'edificazione su almeno 2 piani che non corrisponde ad un criterio di funzionalità in zona produttiva;
 - 2- Il rapporto di copertura del 70% appare inverosimile ed inapplicabile. Per poter attuare la suddetta Sc ci dovrebbe essere un lotto di superficie fondiaria conformato perfettamente a quadrato minimo di 8.000 mq, inoltre vi è il vincolo della fascia di rispetto ferroviario, la conformazione delle aree e la previsione di perequazione. Ciò costringerebbe la SLP su due o più piani oppure la riduzione ad un indice SC uguale a 0,25; (attualmente nel PRG Rc 60%)
 - 3- Zona E6: risulta apparentemente priva di giustificazione una previsione di "area strategica ad uso agricolo" inserita nel meccanismo della perequazione abbinato ad un ambito di trasformazione di tipo produttivo. Oltretutto non si capisce perché solo questa area sia definita strategica e non anche tutte quelle facenti parte del corridoio ecologico; (si passa da ambito edificabile di PRG a area verde – corridoio ecologico)

- 4- Si sottolinea errore indice fondiario 1 mc/mc pag. 14 Scheda aree di trasformazione (aggiornare)
- **Ambito G:** è condivisibile l'individuazione di zona commerciale per GSV nell'area ex Cartiera, non si comprende però l'accesso indicato da una nuova rotatoria.
 - **Ambito H:** appare poco opportuna una nuova zona commerciale che sia per dimensioni che per localizzazione diventa più appetibile della zona G . si chiede che la zona H venga aggregata e subordinata alla realizzazione della zona G.

CONTRODEDUZIONI:

- 1- a.1 **NON ACCOLTA.** i perimetri degli ambiti di intervento sono riportati nella tavola di maggior dettaglio del centro storico in quanto più facilmente interpretabili rispetto agli elaborati grafici della disciplina delle aree in scala 1:5.000 e 1:2.000;
- a.2 **NON ACCOLTA.** nell'ambito di intervento sono individuate le aree che ricadono nel perimetro del centro storico, senza peraltro che sia pregiudicata la possibilità di accesso da via Sciesa, che verrà meglio definita in sede di predisposizione del piano di recupero relativo all'ambito;
- a.3 **NON ACCOLTA.** il PGT nella lettura della situazione insediativa delle aree comprese tra via Sciesa e i complessi edificati riferibili alle corti rurali del tessuto urbano di antica formazione ha individuato un perimetro ritenuto coerente rispetto all'ipotesi di recupero del sistema delle corti da un lato e dalle possibilità di completamento e riqualificazione della fascia prospiciente via Sciesa;
- a.4 **PARZIALMENTE ACCOLTA.** si ritiene che gli interventi di ricomposizione morfologica relativi al recupero della slp esistente del fabbricato produttivo possano avvenire nel rispetto degli obiettivi di conservazione degli edifici di natura storico testimoniale come meglio definito nella controdeduzione all'osservazione n. 3, ed a tal fine si definiscono prescrizioni di intervento finalizzate a consentire il pieno raggiungimento degli obiettivi di tutela ;
- a.5 **ACCOLTA.** trattasi di mero errore materiale;
- a.6 **ACCOLTA .** Si precisa attraverso specifiche prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- a.7 **NON ACCOLTA.** in considerazione dello stato attuale del complesso, interessato nel corso degli anni da diversi interventi di trasformazione, non si è ritenuto utile ai fini della disciplina degli interventi stabilire specifiche prescrizioni di tutela ;
- a.8 **ACCOLTA .** trattasi di mero errore materiale;
- a.9 **ACCOLTA** Si procede all'integrazione degli elaborati grafici con una puntuale definizione dei calibri stradali.

Aree di trasformazione

Ambito A:

1 NON ACCOLTA L'individuazione di un'area commerciale nella zona Est dell'abitato rappresenta un elemento strategico per la riorganizzazione del sistema urbano. L'area individuata ha una posizione baricentrica rispetto all'abitato ed è quindi ottimale per la localizzazione di una struttura commerciale a servizio dell'abitato stesso.

2 NON ACCOLTA La scelta operativa risponde alla specifica impostazione data all'ambito di trasformazione che a differenza degli altri previsti opera con aree prevalentemente già edificate per le quali è necessario prevedere quindi un diverso criterio di ripartizione degli standard. Indicazioni che comunque sono omogenee a tutte le aree interessate dall'ambito.

3 NON ACCOLTA La proposta dell'osservante è in contrasto con gli obiettivi generali e specifici per i quali è stato individuato l'ambito di trasformazione in oggetto.

Ambito C NON ACCOLTA. La valutazione degli indici perequativi è stata svolta in relazione alla localizzazione di tali ambiti nel sistema urbano, al loro assetto geometrico e ai valori immobiliari riscontrabili nelle zone circostanti.

Ambito D. ACCOLTA. Si provvede a ridefinire gli indici delle aree D6, D7, D8. Al fine di non creare disparità tra le aree a sud del comparto (D6, D7, D8) sono stati ridefiniti gli indici perequativi delle aree in oggetto. L'indice perequativo delle aree D6, D7, D8 sarà quindi pari a 0,33 mc/mq.

Ambito E.

1 NON ACCOLTA Gli indici previsti per le aree di trasformazione in questione rispondono ai requisiti e agli obiettivi generali del Piano ed è ritenuto funzionale agli scopi previsti.

2 NON ACCOLTA Le indicazioni urbanistiche sono state valutate attentamente e rispondono agli scopi per i quali sono state formulate. I dubbi formulati dall'osservante potranno essere risolti in sede di pianificazione attuativa.

3 NON ACCOLTA L'area in questione fa parte di un varco ecologico previsto dall'Amministrazione Provinciale di Varese e confermato dal Piano Territoriale Regionale e come tale è da intendersi come una prescrizione sovraordinata alla quale il PGT deve necessariamente aderire.

4 ACCOLTA Trattasi di errore materiale. Verrà corretta la scheda relativa all'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione.

Ambito G. Anche in ottemperanza a quanto prescritto dalla Provincia di Varese si è provveduto a stralciare dagli elaborati del Piano di Governo del Territorio la rotatoria di previsione a servizio degli ambiti G e H.

Ambito H. In sede di controdeduzioni sono state previste oltre che le funzioni commerciali anche quelle terziarie direzionali. La scelta tra le funzioni previste verrà svolta seguendo le procedure previste nell'art. 9 delle Norme del Documento di Piano

MODIFICHE APPORTATE

Verranno modificati tutti gli elaborati sui quali ricadono le modifiche introdotte dall'accoglimento di specifici punti della presente controdeduzione.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

34

PROT n°

8604

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

DON ROBERTO VERGA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1- Chiede che per gli edifici 65-66 inseriti nella scheda di valutazione relativa all'isolato 7 comparto 2 del Piano delle Regole le prescrizioni vengano modificate indicando "possibilità di demolizione e ricostruzione con vincolo planivolumetrico" sulla stessa area di proprietà in quanto è intenzione della Parrocchia la realizzazione di un nuovo edificio con destinazione culturale e sociale per utenza adulta.

CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA.** Il PGT ha previsto per tale edificio la possibilità di demolizione con recupero della volumetria nell'ambito del complesso oratoriale al fine di consentire un migliore utilizzo di tale volume negli interventi di riqualificazione funzionale del complesso. Si ritiene comunque ammissibile conservare l'edificio nell'attuale posizione consentendone la sostituzione edilizia.

MODIFICHE APPORTATE

Prescrizioni grado d'intervento schede d'intervento edifici Centro Storico e relativo elaborato cartografico

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

35

PROT n°

8605

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

RACCOLTA FIRME

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1- Chiedono che l'area di trasformazione A1 sia destinata a verde pubblico e la MSV food attualmente prevista su detta area venga spostata su una delle aree dismesse adiacenti.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA L'individuazione di un'area commerciale nella zona Est dell'abitato rappresenta un elemento strategico per la riorganizzazione del sistema urbano. L'area individuata ha una posizione baricentrica rispetto all'abitato ed è quindi ottimale per la localizzazione di una struttura commerciale a servizio dell'abitato stesso. Le tipologie delle nuove strutture commerciali hanno delle esigenze strutturali che difficilmente si adattano alle strutture industriali esistenti. Inoltre si verrebbero a creare problemi di tipo acustico ed ambientale con le altre destinazioni eventualmente presenti.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

36

PROT n°

8606

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

AMOROSO SALVATORE – DI SOMMA IDA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1- Chiedono che sull'area di proprietà, ove è insediata un'attività di pensione per cani regolarmente autorizzata, attualmente azionata "I.R.P.E. ambiti connotati da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi" possa essere insediata un'attività di produzione e svezzamento di animali da compagnia (cani e gatti) da destinare alla vendita con possibilità edificatoria di manufatti finalizzati a detta attività.

CONTRODEDUZIONI:

- 1- **PARZIALMENTE ACCOLTA** per quanto già oggi ammesso quali destinazioni compatibili negli ambiti IRPE disciplinate dal Piano delle Regole. Nella zona mista destinata ad attività artigianali e residenziali sono ammesse strutture di servizio e attività connesse di vendita di articoli per animali, non sono invece compatibili in ambiti con significativa presenza residenziale strutture per allevamento di animali

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

37

PROT n°

8607

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

SARTI CRISTINA – MEMMI ANDREA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1- Chiedono che l'attuale destinazione della proprietà inserita come "I.R.P.E. ambiti connotati da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi" possa essere modificata al fine di poter realizzare un edificio esclusivamente residenziale da destinare a propria abitazione.

CONTRODEDUZIONI:

- 1- **NON ACCOLTA.** L'osservazione è in contrasto con l'impostazione generale delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **38**

PROT n° **8608**

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

COMPAGNIA DEL TURISMO SRL

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1- Chiedono di stralciare dall'area di trasformazione G una porzione di terreno di proprietà privata non appartenente al richiedente;
- 2- Che venga esteso il tratteggio che individua l'area di trasformazione G – nuova area commerciale GSV fino al nuovo confine comunale tra Vedano e Lozza;
- 3- Venga aumentata la possibilità edificatoria di almeno 500 mq di SLP per compensare lo spostamento della linea di confine verso Lozza dovendo conteggiare nei calcoli la maggior porzione di edificio esistente da conservare in territorio di Vedano olona;
- 4- Sia prevista la possibilità di non conteggiare nella SLP i portici adibiti ad attività commerciale aperti su almeno due lati;
- 5- Che la nuova rotatoria di previsione a servizio delle aree G ed H, sia considerata in questa fase puramente indicativa rispetto alla soluzione finale e che la stessa venga concordata successivamente con gli enti preposti.

CONTRODEDUZIONI:

1- ACCOLTA. La porzione di terreno di cui ai mappali indicati nella presente osservazione verrà stralciata dall'ambito G.

2- ACCOLTA. All'interno degli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio, è stato inserito il confine comunale così come concordato con la Provincia di Varese e i comuni confinanti. Sono stati conseguentemente rivisti i perimetri delle aree interessate dalla modifica cartografica, in particolare l'area G, oggetto della presente osservazione.

3- NON ACCOLTA. La revisione del perimetro dell'ambito di trasformazione G ha comportato un adeguamento della superficie territoriale dell'ambito stesso. Si ritiene di lasciare invariata la slp massima consentita per la destinazione commerciale, In sede di controdeduzioni è stata però prevista una modificazione delle destinazioni d'uso con l'introduzione delle destinazioni direzionale e terziaria. Per tali destinazioni è prevista una volumetria superiore a quella commerciale.

4- PARZIALMENTE ACCOLTA. Si prevede la possibilità di conteggiare i portici adibiti ad attività commerciale aperti su due lati nella misura del 60%.

5- ACCOLTA. Anche in ottemperanza a quanto prescritto dalla Provincia di Varese si è provveduto a stralciare dagli elaborati del Piano di Governo del Territorio la rotatoria di previsione a servizio degli ambiti G e H.

MODIFICHE APPORTATE

Sono state effettuate le necessarie modifiche cartografiche e normative all'interno degli elaborati del Documento di Piano.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.OSSERVAZIONE n° **39**PROT n° **8609**

Data

03/09/2012**OSSERVANTE/I**

BOMBELLI MARIA CRISTINA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Preso atto che il terreno di proprietà è classificato nel nuovo PGT come zona A.U.R.2a con indice edificatorio pari a 0,8 mc/mq, lo stesso è contiguo alla nuova area di trasformazione A4 che invece ha indice edificatorio pari a 1,2 mc/mq:

- 1- chiede che per l'area di trasformazione A4 venga ridotto l'indice edificatorio a 0,8 mc/mq;
- 2- l'obbligo della cessione delle aree a standard per parcheggi e verde pubblico all'interno del perimetro del comparto;
- 3- una riduzione del rapporto di copertura nella misura del 40% da estendere a tutto il comparto A;
- 4- una distanza dai confini dei futuri nuovi fabbricati pari a ml. 8,50;
- 5- la predisposizione di una normativa specifica che preveda l'obbligo dei futuri attuatori del comparto A, a potenziare le reti dei servizi e delle infrastrutture già ora sottodimensionate.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. Gli indici previsti sono funzionali agli obiettivi di riqualificazione e di riorganizzazione dell'ambito oggetto di osservazione.

2- NON ACCOLTA. Il Piano prevede come obiettivo strategico l'acquisizione dell'area A6 da destinare a parco urbano. tale previsione è ritenuta strategica per la riqualificazione dell'intorno urbano.

3- PARZIALMENTE ACCOLTA. Il rapporto di copertura all'interno dell'ambito A è stato ridotto al 60%, attuando così una riduzione pari al 10%.

4. NON ACCOLTA. La distanza dei fabbricati dai confini del lotto è valutata in 5,00 m come da normativa vigente.

5. NON ACCOLTA. La verifica della dotazione infrastrutturale dell'area di intervento è un elemento prioritario all'interno delle verifiche della pianificazione attuativa. Il Piano

Attuativo è quindi lo strumento che dovrà regolare le previsioni relative alla eventuale riqualificazione dei sottoservizi.

MODIFICHE APPORTATE

Sono state effettuate le necessarie modifiche cartografiche e normative all'interno degli elaborati del Documento di Piano.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

40

PROT n°

8610

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

CONTI MARIO – CONTI ADELE – CONTI MARIA CRISTINA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Preso atto che il terreno di proprietà è classificato nel nuovo PGT come zona AUR1 ambiti urbani connotati da ville urbane con parchi e giardini lo stesso è contiguo alla nuova area di trasformazione A4:

- 1- chiede che per l'area di trasformazione A4 venga ridotto l'indice edificatorio a 0,8 mc/mq;
- 2- l'obbligo della cessione delle aree a standard per parcheggi e verde pubblico all'interno del perimetro del comparto;
- 3- una riduzione del rapporto di copertura nella misura del 40% da estendere a tutto il comparto A;
- 4- una normativa specifica che persegua la tutela delle aree confinanti mediante la previsione della creazione obbligatoria di una nuova fascia verde piantumata in adiacenza al confine comune con larghezza minima pari a m. 6,00 con funzione di fascia di mitigazione dell'impatto dei nuovi edifici verso il terreno di proprietà;
- 5- una distanza dai confini dei futuri nuovi fabbricati paria ml. 8,50;
- 6- la predisposizione di una normativa specifica che preveda l'obbligo dei futuri attuatori del comparto A a potenziare le reti dei servizi e delle infrastrutture già ora sottodimensionate.

CONTRODEDUZIONI:

1- NON ACCOLTA. Gli indici previsti sono funzionali agli obiettivi di riqualificazione e di riorganizzazione dell'ambito oggetto di osservazione.

2- NON ACCOLTA. Il Piano prevede come obiettivo strategico l'acquisizione dell'area A6 da destinare a parco urbano. tale previsione è ritenuta strategica per la riqualificazione dell'intorno urbano.

3- PARZIALMENTE ACCOLTA. Il rapporto di copertura all'interno dell'ambito A è stato ridotto al 60%, attuando così una riduzione pari al 10%.

4- NON ACCOLTA. Le indicazioni richieste dall'osservante fanno parte degli elementi di competenza della pianificazione attuativa che dovrà porre in atto tutte le necessarie misure per garantire la mitigazione degli impatti col tessuto urbano circostante.

5- NON ACCOLTA. La distanza dei fabbricati dai confini del lotto è valutata in 5,00 m come da normativa vigente.

6- NON ACCOLTA. La verifica della dotazione infrastrutturale dell'area di intervento è un elemento prioritario all'interno delle verifiche della pianificazione attuativa. Il Piano Attuativo è quindi lo strumento che dovrà regolare le previsioni relative alla eventuale riqualificazione dei sottoservizi.

MODIFICHE APPORTATE

Sono state effettuate le necessarie modifiche cartografiche e normative all'interno degli elaborati del Documento di Piano.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

41

PROT n°

8611

Data

03/09/2012**OSSERVANTE/I**

ROTA – SALVADE'

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1- Lamentano la palese contraddizione tra l'elaborato PR.CS9 (che prevede la realizzazione di “..penetrazione urbana pedonale con funzione di collegamento tra via Matteotti e Via Sciesa”) e l'elaborato A.12 (che non prevede alcun percorso ciclo pedonale interessante l'area di proprietà). Visto che la realizzazione di un percorso che colleghi via Matteotti e Via Sciesa è impraticabile in quanto non può essere effettuato se non coinvolgendo altre proprietà, non può coesistere viabilità veicolare e percorso pedonale in quanto non è possibile ridurre il calibro stradale a m. 3,00, non sarebbe possibile il transito di due veicoli procedenti in senso opposto, chiedono che venga eliminato dalla tavola PR.CS9 il riferimento alla realizzazione del passaggio ciclopeditonale sull'area di proprietà;
- 2- chiedono che venga eliminato da quanto contenuto nell'elaborato CS9 il riferimento alla quantificazione della SLP esistente in quanto il dato è errato;
- 3- che venga specificato che si intendono incluse nella SLP esistente tutte le superfici coperte, computate per ciascun piano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso;
- 4- In merito alle modalità di intervento che venga eliminato dalla tav. CS9 la seguente specificazione “riconducibile ad un sistema a corte (a L oppure a C). in quanto eccessivamente restrittiva;
- 5- chiedono che, nella denegata ipotesi in cui la previsione di realizzare la tangenziale non venga eliminata dal PGT, sia applicata una adeguata forma di compensazione-perequazione ed un equo indennizzo per l'apposizione del vincolo.

CONTRODEDUZIONI:

- 1- **ACCOLTA.** Trattasi di mero errore materiale, quale refuso di una ipotesi progettuale prevista in fase di elaborazione del piano e successivamente abbandonata in quanto di difficile attuazione, la dicitura da eliminare non trova infatti riscontro in indicazioni grafiche sulla tavola;
- 2- **NON ACCOLTA** La Slp indicata nella scheda è quella rilevata dalla lettura della cartografia del territorio comunale e del relativo database, è comunque previsto che la correzione del dato possa avvenire in sede di presentazione del piano di recupero a seguito di un rilievo di dettaglio delle strutture esistenti;

- 3- PARZIALMENTE ACCOLTA per quanto già disciplinato dalle Norme di Attuazione.** Concorrono alla determinazione della S.I.p le superficie di ciascun piano dei fabbricati, comprese entro strutture murarie, secondo le specifiche dell'art. 6.1.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- 4- NON ACCOLTA** Si ritiene tale prescrizione coerente con l'obiettivo di ricomposizione del comparto nel rispetto della struttura morfologica del tessuto in cui l'ambito di intervento risulta inserito;
- 5- NON ACCOLTA.** L'opera è di competenza di altro Ente superiore (Regione Lombardia) .

MODIFICHE APPORTATE

Elaborato grafico Piano delle Regole Centro storico . PR CS 10 "Ipotesi di Progetto"

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

42

PROT n°

8612

Data

03/09/2012

OSSERVANTE/I

GHIRINGHELLI – SCOLARO - MOMBELLI

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- 1- In merito all'area di proprietà individuata come Area di Trasformazione I, chiedono di aumentare l'indice da 0,6 mc/mq a 0,8 mc/mq in quanto i dati attuali non rendono conveniente l'intervento di nuova costruzione;
- 2- che venga specificata nei dati progettuali della zona l'altezza massima che si propone essere di 9,50 m corrispondenti a tre piani fuori terra;
- 3- che venga ridotta la quota standard prevista nella misura del 40% per rendere meno onerosa la realizzazione delle nuove costruzioni.

CONTRODEDUZIONI:

1- PARZIALMENTE ACCOLTA. Aumento volumetrico pari al 20% del volume previsto come incentivo per la realizzazione degli edifici in classe energetica A.

2- PARZIALMENTE ACCOLTA. Si provvede all'indicazione all'interno dell'elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione dell'altezza massima degli edifici. Sulla base del contesto e della tipologia edilizia degli edifici limitrofi si individua l'altezza massima in 8,50 m.

3- NON ACCOLTA. La previsione delle quantità delle aree a standard non è modificabile e costituisce un elemento strategico per l'attuazione degli obiettivi del PGT.

MODIFICHE APPORTATE

1. Al fine di migliorare le performance energetiche e diminuire le emissioni è prevista la possibilità di un aumento pari al 20% della volumetria riportata in tabella in caso di realizzazione degli edifici in classe energetica A.

2. All'interno dell'elaborato A14 Schede delle Aree di Trasformazione, nella sezione dati progettuali è stata inserita la prescrizione riguardante l'altezza massima degli edifici, pari a 8,50 m.