

Comune di Veduggio (Provincia di Varese)

Area tecnica e servizi al territorio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE

ai sensi dell'art.13 della LR 12/2005

PGT

Allegato A ESAME E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PGT

SINDACO
Cristiano Citterio

ASSESSORE TERRITORIO, AMBIENTE E MOBILITÀ
Giorgia Adamoli

SEGRETARIO GENERALE
Margherita Taldone

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO
Daniele Aldegheri

PROGETTISTA PGT
Luigi Moriggi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE PGT
Umberto Bloise
Marco Maffezzoli
Marco Bolsieri

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Stefano Franco
Silvia Ghiringhelli

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
Andrea Brambati

VARIANTE

ADOZIONE con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 26/11/2018

APPROVAZIONE con Delibera del Consiglio Comunale n. del / /

INDICE

Parte I – Introduzione, procedura e istruttoria

Parte II – Controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini

Parte III – Controdeduzioni ai pareri presentati da ATS Insubria – Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria, ARPA – Dipartimento di Como e Varese e Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Parte IV – Recepimento dei contenuti della verifica di compatibilità del PGT espresso dalla Provincia di Varese e da Regione Lombardia

Parte V – Osservazione Ufficio Tecnico Comune di Vedano Olona

Allegati

Allegato B – Individuazione delle osservazioni presentate

PARTE 1 – INTRODUZIONE, PROCEDURA E ISTRUTTORIA

Premessa

L'Allegato A – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante agli atti del PGT, raccoglie, ordina ed esamina puntualmente tutte le osservazioni che sono state presentate a seguito dell'adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Vedano Olona avvenuta in data 26 novembre 2018, con delibera di Consiglio Comunale n° 27, proponendo controdeduzioni argomentate ed articolate per ciascuna richiesta formulata.

Le osservazioni alla variante in itinere

Ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, con Avviso pubblicato all'Albo Pretorio comunale il 29 novembre 2018 è stata data comunicazione dell'avvenuta variante agli atti del PGT e del deposito degli stessi, per 30 giorni consecutivi, in libera visione presso la segreteria comunale e consultabili sul sito informatico del Comune, comunicando il termine per la presentazione delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Del deposito degli atti è stata data pubblicità sul BURL Serie Avvisi e Concorsi e su un quotidiano a diffusione locale, nonché sul sito del Comune e sul sito SIVAS della Regione. Dell'avvenuto deposito è altresì stata data comunicazione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, con l'indicazione del sito web e delle sedi dove può essere presa visione degli atti.

Contestualmente, ai sensi dell'art. 13, comma 5 della L.R. n° 12/2005, i documenti adottati sono stati trasmessi alla Regione Lombardia per la verifica di compatibilità con gli strumenti di programmazione di livello regionale, alla Provincia di Varese per la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), all'Azienda Territoriale Sanitaria (ATS), all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA) e al Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, ai sensi dell'art. 13, comma 6, per la formulazione delle osservazioni per quanto di competenza, entro i termini per la presentazione delle osservazioni.

Procedura e metodologia per l'istruttoria delle osservazioni

Complessivamente sono pervenute e sono state prese in esame n° 41 osservazioni nei termini previsti dall'avviso di pubblicazione.

I pareri espressi da ATS Insubria – Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria, pervenuto al protocollo di questo Comune in data 02 gennaio 2019, prot. n° 30, dall'Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimenti di Como e Varese, pervenuto al protocollo di questo Comune in data 31 gennaio 2019, prot. n° 1396, dal Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, pervenuto al protocollo in data 25 marzo 2019, prot. n° 4086, dalla Provincia di Varese – Area 4 – Ambiente e Territorio – Settore Territorio, pervenuto al protocollo in data 13 marzo 2019, prot. n° 3519, da Regione Lombardia – D.G. Territorio e Protezione Civile – U.O. Urbanistica e Assetto del Territorio pervenuto al protocollo in data 21 marzo 2019, prot. n° 3871, sono stati istruiti e controdedotti con modalità analoga alle osservazioni pervenute dai cittadini. Infine è stata esaminata l'osservazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, in data 30 gennaio 2019, prot. n° 1268.

Sulla base di questa impostazione preliminare, sono stati avviati incontri con l'Amministrazione al fine di definire le linee di indirizzo per le controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Le schede sintetiche inserite nella presente relazione riportano i contenuti delle controdeduzioni formulate dall'Amministrazione Comunale.

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni, sono stati aggiornati gli elaborati interessati, tavole, relazioni e normative. Infine, successivamente alla delibera di approvazione delle controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, si procederà alla predisposizione della documentazione da inviare alla Provincia di Varese per la pubblicazione sul BURL e, di conseguenza, per l'entrata in vigore della Variante al Piano di Governo del Territorio.

Criteri unitari di valutazione e sintesi dei risultati

Sulla base dell'istruttoria comparata, a ciascuna osservazione – eventualmente disaggregata in più punti – è stata proposta una controdeduzione in forma sintetica sulla base delle seguenti risposte tipo:

- accoglibile - A
- parzialmente accoglibile - AP
- respinta - R.

Per coerenza e trasparenza dell'azione amministrativa e considerato il valore di apporto collaborativo al perfezionamento del Piano che si è inteso assegnare alle osservazioni, non si è operato alcuna esclusione, e si è altresì proceduto a motivare la controdeduzione sintetica per ciascun punto contenuto nell'osservazione.

Nota per la lettura degli elaborati

Le schede sintetiche di controdeduzione, riportano le informazioni di seguito elencate:

- il numero dell'osservazione;
- la data di deposito e il numero di protocollo;
- il nominativo del richiedente e a quale titolo presenta osservazione (come cittadino, come legale rappresentante di un'azienda, come presidente di un'associazione, ...);
- la sintesi dell'osservazione, se necessario suddivisa in più richieste;
- la puntuale controdeduzione a ciascuna specifica richiesta formulata nell'osservazione;
- il tipo di provvedimento proposto in relazione alla controdeduzione (accolta, respinta, accolta parzialmente);
- le eventuali modifiche in atti di PGT conseguenti all'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni presentate;
- estratto aerofotogrammetrico e dell'ambito funzionale interessato dall'osservazione.

Completa la documentazione disponibile, ed allegata alla presente relazione, l'Allegato B – Individuazione delle osservazioni presentate, che rappresenta le singole istanze su un'unica tavola in scala 1:5.000.

PARTE II – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI CITTADINI

La Tabella A riassume l'elenco delle osservazioni presentate con riportate le seguenti informazioni:

- n° progressivo
- data di presentazione
- numero di protocollo
- nome del richiedente
- ambito funzionale e/o area interessata
- proposta di controdeduzione.

Tabella A - ELENCO OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI CITTADINI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

N°	Data	N° Prot.	Nome del richiedente	Ambito/Area interessata	Proposta di contr.
1	08 gennaio	238	Robotti Gianlorenzo	Individuazione di nuove aree di proprietà da rendere edificabili	R
2	09 gennaio	328	Baroffio Antonella	Assegnare all'area la destinazione del precedente PGT	R
3	10 gennaio	404	Fava Marco – Legale Rappresentante FAPI snc	Modifica dei contenuti della scheda relativa all'ambito ARU7	AP
4	14 gennaio	524	Oliveto Rosina – Imbriaco Maurizio e Maria Teresa	Modifica della destinazione da ambito agricolo a tessuto residenziale	R
5	16 gennaio	702	Fumarola Francesco – Rubertone Fabiola	Assegnare all'area la destinazione del precedente PGT (Ambito di Trasformazione E)	R
6	18 gennaio	817	Don Daniele Gandini – Parrocchia S.Maurizio	Modifica della destinazione dell'area in via S.Pellico – Incremento di volumetria nell'ambito di rigenerazione ARU5	AP
7	24 gennaio	1046	Memmi Andrea – Sarti Cristina	Modifica della destinazione da ambito agricolo di rilevanza ambientale ed ecologica a tessuto residenziale	R
8	25 gennaio	1091	Zuccoli Manuela	Riclassificare l'area da "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia"	R
9	25 gennaio	1106	Baroffio Erminio – Castiglioni Elena	Far coincidere il tracciato ciclopeditonale con la strada "Consorziale delle Vigne"	A
10	25 gennaio	1107	Baroffio Erminio – Castiglioni Elena	Correggere la perimetrazione dell'Ambito F, in coerenza con la proprietà catastale	AP
11	25 gennaio	1108	Baroffio Erminio – Castiglioni Elena	Inserimento delle aree di proprietà all'interno dell'ambito "Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico architettonico"	AP
12	25 gennaio	1109	Baroffio Erminio – Castiglioni Elena	Eliminazione della previsione di viabilità in prossimità del centro sportivo "M.Porta"	R
13	25 gennaio	1110	Di Maio Giovanni	Riclassificare l'area da "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia"	R
14	28 gennaio	1168	Adamoli Enrico – Albini Mario – Albini Massimo e altri	Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 34, punto 4, art. 35, punto 3, art. 34, punto 6)	AP

Comune di Vedano Olona – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

15	28 gennaio	1171	Albini Massimo	Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 34, punto 4, art. 35, punto 3, art. 34, punto 6)	AP
16	28 gennaio	1175	Conconi Fabrizio	Modifica dei contenuti della scheda relativa all'ambito ARU4	AP
17	28 gennaio	1176	Vecchia Angiolino – Vezzoli Luciana	Classificazione uniforme delle aree di proprietà, a destinazione residenziale	AP
18	28 gennaio	1181	Cortellari Luca	Modifica dei contenuti della scheda relativa all'ambito ARU4	AP
19	28 gennaio	1206	Antonini Mario	Riclassificare l'area da "Area di interesse pubblico - parcheggi" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia". Modifica art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3 Norme Tecniche di Attuazione	AP
20	29 gennaio	1253	Bulgheroni Carlo Maria	Classificazione dell'area di proprietà da frazionare, come "Tessuto urbano consolidato di recente formazione a media densità". Modifica art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3 Norme Tecniche di Attuazione	AP
21	30 gennaio	1268	Aldeghieri Daniele – Ufficio Tecnico Comune di Vedano	Vedi Parte V	
22	30 gennaio	1270	Immobiliare Quadronna s.a.s.	Proposta di modifica dei contenuti della scheda dell'ambito di recupero all'interno del centro storico "D – Ambito via Cavour"	AP
23	30 gennaio	1272	BAMBU' s.r.l. – Buscaglia Dario Legale rappresentante	Modifica dei contenuti della scheda relativa all'ambito ARU8	AP
24	30 gennaio	1334	Bellardi Barbara Rosa – Bellardi Federica	Proposta di modifica dei contenuti della scheda dell'ambito di recupero all'interno del centro storico "C – Ambito via Martiri"	AP
25	30 gennaio	1336	Miolo Patrizia	Modifica del tracciato viabilistico previsto all'interno del centro sportivo "M.Porta" e ripensamento del nuovo tracciato. Modifica art. 34, punto 4 e 6 Norme Tecniche di Attuazione	AP
26	30 gennaio	1337	Rota Camilla Maria	Mantenimento dell'edificabilità delle aree di proprietà, con incremento dell'indice fondiario, da 0,20 a 0,30 mq/mq	R
27	30 gennaio	1338	Bonacina Massimiliano	Ridefinizione delle modalità di intervento all'interno dell'ambito individuato come "Villa Monetti"	A
28	30 gennaio	1341	Bellardi Barbara Rosa – Bellardi Federica	Modifica della destinazione dell'area da "Area agricola di rilevanza ambientale ed ecologica" a residenziale di completamento, oppure come area di tessuto urbano consolidato attuabile con piano attuativo	R
29	30 gennaio	1350	Biancheri Filippo –Biancheri Paola	Modifica della destinazione dell'area da "Area agricola di rilevanza ambientale ed ecologica" a residenziale, secondo diverse opzioni	R
30	30 gennaio	1351	Alfatherm S.p.A. – Trovato Francesco, Amministratore Delegato	Modifica della destinazione dell'area da "Area di interesse pubblico con destinazione particolare di verde, sport tempo libero e parcheggio" a residenza e aree di interesse pubblico (parcheggi, viabilità e verde)	R
31	30 gennaio	1352	Ferroni Emilio	Classificare l'area tra gli ambiti agricoli destinati all'edificazione di insediamenti agricoli, con strutture funzionali all'attività	AP
32	30 gennaio	1353	Mirabelli Peppino Salvatore	Riclassificare l'area da "Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia", in alternativa "Tessuto urbano consolidato di recente formazione con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi"	R

Comune di Vedano Olona – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

33	30 gennaio	1354	Gassa Giovanni – Danesi Ornella	Riclassificare l'area da "Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali/commerciali e di produzione di servizi" e "Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia", in alternativa "Tessuto urbano consolidato di recente formazione con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi"	R
34	30 gennaio	1355	Meroni Edoardo	Riclassificare l'area da "Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia", in alternativa "Tessuto urbano consolidato di recente formazione con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi"	R
35	30 gennaio	1356	Meroni Anna Maria – Meroni Gian Luigi	Riclassificare l'area da "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia" e "Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia"	R
36	30 gennaio	1357	Buosi Fabio	Riclassificare l'area da "Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali/commerciali e di produzione di servizi" e "Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia", in alternativa "Tessuto urbano consolidato di recente formazione con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi"	R
37	30 gennaio	1358	Reina Angela	Modifica dei contenuti delle norme relative al lotto minimo di intervento, all'indice di edificabilità e alle aree di pertinenza	AP
38	30 gennaio	1360	Broggi Stefano	Riclassificare l'area da "Aree a destinazione agricola" a "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia"	R
39	30 gennaio	1362	Galbiati Mario	Riferimento agli articoli NTA sulla Tavola PdR07 e miglioramento qualità delle tavole grafiche in formato .pdf	A
40	30 gennaio	1364	Mazzocca Antonio	Risoluzione problematiche relative a via Adua	AP
41	31 gennaio	1394	Raimondi Giuseppina – Rezzonico Monica Maria – Talamona Fiorenzo	Modifica dei contenuti della scheda relativa all'ambito ARU5	AP

A= Accolta

AP = Accolta Parzialmente

R = Respinta

Numero osservazione	01
Data di deposito	08 gennaio 2019
Numero di protocollo	238
Nominativo del proponente	Robotti Gianlorenzo
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale, classificate dal PGT adottato in parte come <i>Tessuto Urbano Consolidato</i> a destinazione residenziale (come il precedente PGT) e, per la maggior parte, come <i>Ambito Agricolo</i> . La proprietà formula le seguenti richieste: a) concedere un aumento di volumetria, allineando l'edificabilità ai mappali 7420 e 776, per circa 360 mq; b) i mappali 788 e 789, inseriti come aree boscate nel PGT, in realtà sono aree agricole (anche se attualmente sono utilizzate per la coltivazione di alberi ad essenza pregiata).	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si evidenzia che in riferimento alla documentazione presentata, le aree di proprietà presentano ancora una capacità edificatoria residua che consentirebbe di intervenire. Per quanto riguarda il punto b), le aree boscate evidenziate sono state riportate dal PGT, nella perimetrazione assegnata alle stesse dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	02
Data di deposito	09 gennaio 2019
Numero di protocollo	328
Nominativo del proponente	Baroffio Antonella
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte centrale del territorio comunale, ad est della linea ferroviaria (in prossimità di via C.Battisti), classificate dal PGT adottato come "<i>Aree di interesse pubblico previste nella città consolidata</i>" per parcheggi e verde sportivo, inserite dal vigente PGT in parte come "Tessuto urbano consolidato" e nell'Ambito di Trasformazione "C2", da destinare a verde e parco urbano, intervento mai attuato. L'osservazione, dopo aver precisato che la proprietà in questi anni ha pagato le tasse comunali e che il nuovo PGT considera l'area di proprietà "a disposizione del Comune", non formula una precisa richiesta, ma si presume che chieda il ripristino della destinazione precedente.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto il nuovo piano conferma una previsione di interesse pubblico già contenuta nel precedente piano, che riguarda aree ritenute indispensabili per l'ampliamento del centro sportivo esistente. Si precisa che il nuovo piano non modifica i caratteri dell'area, ovvero non edificabile anche nel precedente piano, modificandone, invece, le modalità di acquisizione pubblica delle aree, eliminando il meccanismo perequativo previsto dal precedente piano e introducendo l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale a prezzo di mercato, utilizzando risorse derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard non cedute, in interventi urbanistici soggetti a pianificazione attuativa.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	03
Data di deposito	10 gennaio 2019
Numero di protocollo	404
Nominativo del proponente	FAPI – Fava Marco in qualità di legale rappresentante
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree comprese all'interno del perimetro dell'<i>Ambito di Rigenerazione Urbana – ARU7 – Ambito via Adua</i>. Dopo aver formulato una serie di considerazioni sui contenuti della scheda dell'ambito (difficoltà attuative per una eccessiva volumetria, attività produttiva in essere), formula la seguente proposta: a) mantenimento dell'attuale superficie lorda produttiva; b) realizzazione di nuovi edifici residenziali a due piani fuori terra, per una volumetria complessiva di 6.600 mc, in sostituzione dei 4.000 mq di superficie dismessa; c) cessione gratuita al comune di un'area destinata a parco pubblico avente una superficie pari a 2.600 mq, superiore a quanto determinato dagli indici di riferimento ($mc\ 6.600 / 150 \times 40 = 1.760\ mq$); d) realizzazione diretta del collegamento ciclopedonale nord-sud.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si accoglie la proposta, confermando che l'attuale destinazione produttiva può essere mantenuta fino all'avvio del progetto di rigenerazione; b) si conferma la capacità edificatoria complessiva massima assegnata all'ambito dalla scheda urbanistica, pari a 4.785 mq di superficie lorda; c) si respinge la proposta, in quanto la dotazione di aree pubbliche è confermata nella quantità e nelle caratteristiche previste dal precedente PGT. Come più volte evidenziati negli elaborati di piano, tale area è inserita in un importante sistema di parchi urbani al servizio della parte est del territorio comunale, ad oggi sprovvista di aree con questa funzione; d) si accoglie la proposta, confermando che in sede di definizione delle opere di urbanizzazione, tale infrastruttura di interesse pubblico potrà essere realizzata direttamente dal soggetto attuatore.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

L'accoglimento parziale dell'osservazione, non comporta alcuna modifica agli elaborati di piano

Numero osservazione	04
Data di deposito	14 gennaio 2019
Numero di protocollo	524
Nominativo del proponente	Oliveto Rosina – Imbriaco Maurizio – Imbriaco Maria Teresa
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte ovest del territorio comunale (via Piave), classificate dal PGT adottato come " <i>Ambito Agricolo</i> ". La proprietà formula la seguente richiesta: a) classificare l'area di proprietà come area edificabile a destinazione residenziale; b) disponibilità della proprietà alla cessione di aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico, in una zona che presenta carenze.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	05
Data di deposito	16 gennaio 2019
Numero di protocollo	702
Nominativo del proponente	Fumarola Francesco – Rubertone Fabiola
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud-ovest del territorio comunale (via Venegono), classificate dal PGT adottato come “ <i>Ambito Agricolo</i> ”, mentre il precedente inseriva l'area all'interno dell'Ambito di Trasformazione E, non attuato. La proprietà formula le seguenti richieste: a) modificare la destinazione dell'area, consentendo la possibilità di edificare, per potenziare l'attività di ambulanti di frutta e verdura, svolta dai figli.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti e circostanti l'area stessa, cui viene assegnato il medesimo ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	06
Data di deposito	18 gennaio 2019
Numero di protocollo	817
Nominativo del proponente	Don Daniele Gandini – Parrocchia S.Maurizio
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree di proprietà collocate sul territorio comunale e formula le seguenti richieste: a) Area in via S.G. Bosco e S.Pellico. Il PGT indica un vincolo a <i>parcheggio al servizio del centro storico</i> . Tale vincolo non consentirebbe l'utilizzo dell'area per gli oratori; b) Area ARU5 via Libertà. Riteniamo che senza un ulteriore aumento del volume edificabile, a giustificazione della demolizione dell'ex NIVO, e la successiva edificazione, la realizzazione del comparto sia economicamente insostenibile e non attuabile. Tale parametro non considera il volume già edificato all'interno del comparto G.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si accoglie la proposta, provvedendo ad inserire nella scheda del Piano delle regole dell'Ambito "G vicolo S.Giovanni Bosco – vicolo S.Pellico", nella parte relativa alle "Modalità di intervento", la seguente dicitura: " <i>La destinazione attuale delle aree non edificate non è vincolante ai fini dell'attivazione di interventi di miglioramento/potenziamento degli spazi destinati alle attività sportive e ricreative della struttura oratoriale</i> "; b) si respinge la proposta in quanto l'ambito di rigenerazione, considerando anche i meccanismi incentivanti previsti dal piano, prevede una capacità edificatoria coerente con le caratteristiche e le dimensioni delle aree di intervento.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR09 – Relazione e schede ambiti di recupero edifici del centro storico.

Numero osservazione	07
Data di deposito	24 gennaio 2019
Numero di protocollo	1046
Nominativo del proponente	Memmi Andrea – Sarti Cristina
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via Venegono), classificate dal PGT adottato come “<i>Area Agricola di rilevanza ambientale ed ecologica</i>”, mentre il precedente inseriva l'area all'interno dell'Ambito di Trasformazione E, non attuato. La proprietà formula le seguenti richieste: a) modificare la destinazione dell'area, consentendo di edificare una casa bifamigliare per i figli. L'osservazione evidenzia che metà dell'area è in fascia di rispetto ferroviario e che la strada privata di accesso all'area è dotata di tutte le urbanizzazioni e servizi tecnologici.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti e circostanti l'area stessa, cui viene assegnato il medesimo ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	08
Data di deposito	25 gennaio 2019
Numero di protocollo	1091
Nominativo del proponente	Zuccoli Manuela
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale, classificate dal PGT adottato come " <i>Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia</i> " (indice 0,13 mq/mq), mentre il precedente inseriva l'area in "Ambito urbano – Tessuto residenziale consolidato diffuso", con "Edifici isolati con giardino" (indice 0,27 mq/mq). La proprietà, dopo una serie di considerazioni in merito alla scelta della variante, formula la seguente richiesta: a) modifica della perimetrazione, estendendo all'area di proprietà la classificazione a " <i>Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia</i> ", come previsto per le vicine proprietà aventi analoghe caratteristiche.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la cartografia catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto l'area è contigua ad altre che presentano le medesime caratteristiche, ovvero lotti con la presenza di edifici residenziali e una prevalenza di aree non edificate. Per tali aree il nuovo piano ha individuato una medesima classificazione, ovvero " <i>Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia</i> ". Si evidenzia che accogliendo parzialmente altre osservazioni, l'indice della zona " <i>Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità</i> " è stato innalzato a 0,15 mq/mq.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	09
Data di deposito	25 gennaio 2019
Numero di protocollo	1106
Nominativo del proponente	Baroffio Erminio rappresentato dal procuratore Baroffio Bruno – Castiglioni Elena Rachele
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale, a destinazione agricola e collocate all'interno del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate e rileva un'inesattezza grafica di un sentiero che segue per un tratto la strada consorziale esistente, per poi staccarsi e seguire un percorso di proprietà privata a servizio del rustico "La Vigna", proseguendo verso cascina "Benedetta". Come la cartografia allegata dimostra, la previsione interferisce con la coltivazione del fondo e analizzando la mappa catastale si riscontra la presenza della strada consorziale "Le Vigne" praticabile ed utilizzata da agricoltori, escursionisti e selvicoltori. La proprietà formula la seguente richiesta: a) far coincidere il tracciato descritto in precedenza, con la strada "Conсорziale delle Vigne", mediante la traslazione di pochi metri del tracciato stesso, al fine di non attraversare la proprietà degli osservanti e salvaguardare l'integrità e la destinazione agricola delle aree.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la cartografia catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere l'osservazione, facendo coincidere il tracciato della strada vicinale in zona agricola, con l'attuale strada "Comunale delle Vigne", traslando di pochi metri il tracciato fino a corrispondere con l'esistente strada comunale, salvaguardando l'integrità e la continuità delle aree agricole.
	<i>Osservazione Accolta</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- DdP18 – Mobilità dolce e infrastrutture territoriali
- PdR05 – Carta del paesaggio
- PdS05 – Carta delle previsioni
- PdS07 – Rete dei percorsi ciclopedonali.

Numero osservazione	10
Data di deposito	25 gennaio 2019
Numero di protocollo	1107
Nominativo del proponente	Baroffio Erminio rappresentato dal procuratore Baroffio Bruno – Castiglioni Elena Rachele
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate in prossimità del centro storico in via Sciesa, classificate dal PGT adottato, nella tavola PdR CS9 "Centro storico – Ipotesi di progetto" come "Ambito F – Ambito via Sciesa", ed evidenzia la non corretta perimetrazione dell'ambito, rispetto alla mappa catastale, in quanto ricomprende anche aree che rimangono in carico alla proprietà (in parte interessate dalla demolizione e in parte aree libere). La proprietà formula la seguente richiesta: a) correzione della perimetrazione dell'Ambito "F", in coerenza con la mappa catastale e seguendo la dividente tra i due mappali interessati, fermo restando la cessione della sola area dedicata al parcheggio pubblico (indicata in tratteggio azzurro nella tavole di PGT).	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la cartografia catastale, e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, ripерimetrando l'Ambito di recupero "F – via Sciesa" comprendendo interamente l'edificio esistente da demolire ed escludendo le aree libere a nord dell'area destinata alla cessione per la realizzazione di parcheggio pubblico.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Piano delle Regole – PdR06 – Carta dei vincoli
- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata
- Piano delle Regole – PdR CS09 – Ipotesi di progetto
- Piano delle Regole – PdR CS10 – Prescrizioni di intervento
- Piano delle Regole – PdR09 – Relazione e schede ambiti di recupero edifici del centro storico.

Numero osservazione	11
Data di deposito	25 gennaio 2019
Numero di protocollo	1108
Nominativo del proponente	Baroffio Erminio rappresentato dal procuratore Baroffio Bruno – Castiglioni Elena Rachele
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale, classificate dal PGT adottato come <i>“Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia”</i> . Trattandosi di aree facenti parte di un compendio immobiliare costituito da edifici posti più a nord e ricadenti in ambito urbanistico <i>“Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico architettonico”</i> , la proprietà formula la seguente richiesta: a) l'inserimento dei mappali di proprietà nell'ambito urbanistico <i>“Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico architettonico”</i> , cui appartengono i fabbricati interessati.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la cartografia catastale, e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, classificando come <i>“Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico architettonico”</i> i mappali 2678 e 1468, di pertinenza degli edifici esistenti. Viceversa, rimane all'interno del <i>“Tessuto urbano di recente formazione a media densità”</i> , il mappale 3306, in quanto trattasi di area libera, che non presenta le caratteristiche per una sua classificazione all'interno di una zona che deve presentare residenze di interesse storico architettonico.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata.

Numero osservazione	12
Data di deposito	25 gennaio 2019
Numero di protocollo	1109
Nominativo del proponente	Baroffio Erminio rappresentato dal procuratore Baroffio Bruno – Castiglioni Elena Rachele
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale, al limite del tessuto edificato, in prossimità del centro sportivo "M.Porta", ed interessate dalla previsione di vincolo urbanistico finalizzato alla realizzazione di "Viabilità comunale di progetto", quale strada con accesso e sbocco da un lato sulla SP n° 65, a circa 30 metri dall'altro accesso e scarico del centro sportivo e dall'altro su strada consorziale che ad ovest conduce al predetto centro sportivo. L'osservazione evidenzia, inoltre, che recentemente l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto definitivo-esecutivo dei lavori per la realizzazione di nuova viabilità ed ampliamento delle aree di sosta del centro sportivo. Sulla base di queste considerazioni, la proprietà formula la seguente richiesta: a) eliminazione della previsione di viabilità insistente sul mappale di proprietà, con conseguente ritorno dell'area a destinazione agricola.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto le previsioni relative alla viabilità del centro sportivo "M. Porta" sono finalizzate a migliorare l'accessibilità allo stesso. Le previsioni sono relative a scenari temporali diversi: quella interna ad uno scenario di breve periodo e quella esterna ad uno scenario di medio/lungo periodo che prevederà l'eliminazione della strada interna, con recupero ad uso del centro sportivo delle aree interessate. Di conseguenza, vi sarà solamente una strada a garantire l'accessibilità al centro sportivo e, pertanto, si conferma la necessità del mantenimento della previsione della nuova viabilità ad est dello stesso.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	13
Data di deposito	25 gennaio 2019
Numero di protocollo	1110
Nominativo del proponente	Di Maio Giovanni
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte centrale del territorio comunale (in prossimità di via 1° Maggio), classificate dal PGT adottato come <i>“Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia”</i> (indice 0,13 mq/mq), mentre il precedente PGT inseriva l'area in <i>“Ambito urbano – Tessuto residenziale consolidato diffuso – AUR2”</i> (indice 0,80 mc/mq). La proprietà, dopo aver evidenziato che le aree circostanti sono classificate come <i>“Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia”</i> (indice 0,33 mq/mq), formula la seguente richiesta: a) attribuire destinazione uniforme all'immediato intorno, prevedendo la destinazione <i>“Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia”</i>, con la possibilità per le nuove edificazioni di reperire i posti auto di pertinenza all'interno della proprietà privata, anche non accessibili direttamente da spazi pubblici, o in subordine, la possibilità di monetizzazione degli stessi.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la cartografia catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto l'area è contigua ad altre che presentano le medesime caratteristiche, ovvero lotti con la presenza di edifici residenziali e una prevalenza di aree non edificate. Per tali aree il nuovo piano ha individuato una medesima classificazione, ovvero <i>“Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia”</i>. Si evidenzia che accogliendo parzialmente altre osservazioni, l'indice della zona <i>“Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità”</i> è stato innalzato a 0,15 mq/mq.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	14
Data di deposito	28 gennaio 2019
Numero di protocollo	1168
Nominativo del proponente	Adamoli Enrico – Albini Mario – Albini Massimo e altri professionisti
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione propone le seguenti modifiche relative alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT: a) modifica art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, in merito alla dimensione minima del lotto edificabile, da determinare non in 1000 mq, ma da riportare eventualmente in 600 mq, come da precedente PGT; b) modifica art. 34, punto 6, in merito all'indice di edificabilità fondiaria, da determinare non in 0,13 mq/mq, ma almeno in 0,20/0,25 mq/mq; c) modifica art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, in merito alle "aree di pertinenza di edifici esistenti", per consentire il frazionamento di aree con capacità residua appartenenti a lotti edificati parzialmente saturi.	Valutati i contenuti dell'osservazione presentata, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) modifica dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, riducendo il lotto minimo edificabile da 1.000 mq a 800 mq, garantendo quindi la possibilità di edificazione in lotti liberi inseriti all'interno del tessuto urbano consolidato; b) aumento dell'indice di edificabilità fondiaria da 0,13 mq/mq a 0,15 mq/mq per quanto riguarda l'ambito classificato come "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia"; c) all'interno dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, eliminazione della dicitura "... alla data di adozione del precedente PGT (20 giugno 2012)". Così come modificata, si uniforma alla dicitura prevista anche dal precedente PGT.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR10 – Norme Tecniche di Attuazione.

Numero osservazione	15
Data di deposito	28 gennaio 2019
Numero di protocollo	1171
Nominativo del proponente	Albini Massimo
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione propone le seguenti modifiche relative alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT: a) modifica art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, in merito alla dimensione minima del lotto edificabile, da determinare non in 1000 mq, ma da riportare eventualmente in 600 mq, come da precedente PGT; b) modifica art. 34, punto 6, in merito all'indice di edificabilità fondiaria, da determinare non in 0,13 mq/mq, ma almeno in 0,20/0,25 mq/mq; c) modifica art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, in merito alle "aree di pertinenza di edifici esistenti", per consentire il frazionamento di aree con capacità residua appartenenti a lotti edificati parzialmente saturi.	Valutati i contenuti dell'osservazione presentata, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) modifica dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, riducendo il lotto minimo edificabile da 1.000 mq a 800 mq, garantendo quindi la possibilità di edificazione in lotti liberi inseriti all'interno del tessuto urbano consolidato; b) aumento dell'indice di edificabilità fondiaria da 0,13 mq/mq a 0,15 mq/mq per quanto riguarda l'ambito classificato come "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia"; c) all'interno dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, eliminazione della dicitura "... alla data di adozione del precedente PGT (20 giugno 2012)". Così come modificata, si uniforma alla dicitura prevista anche dal precedente PGT.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR10 – Norme Tecniche di Attuazione.

Numero osservazione	16
Data di deposito	28 gennaio 2019
Numero di protocollo	1175
Nominativo del proponente	Conconi Fabrizio
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree comprese all'interno del perimetro dell'<i>Ambito di Rigenerazione Urbana – ARU4</i> e formula la seguente proposta: a) perimetrare correttamente l'ambito in relazione alla mappa catastale (mappale n° 4695 e parte n° 8649); b) aree a verde: la quantità minima di 4001 mq sia esorbitante, in relazione alla previsione di un'altra area verde attraversata via Battisti (Ambito ARU5); c) proposta di eliminare totalmente l'area a verde, il reperimento dell'area a verde attraverso i normali parametri esistenti riguardanti il verde di quartiere. In subordine si richiede una sensibile riduzione dell'area verde, da individuarsi forfettariamente in termini di superficie e da localizzare in fase di progettazione esecutiva; d) ridurre il verde pubblico e aumentare il verde privato, eventualmente abbassando l'indice di copertura, attualmente del 40%; e) percorso ciclopedonale: concorda sulla necessità e non sull'indispensabilità dello stesso, in quanto via Battisti è dotata di ampio marciapiede. Individuazione da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva.	In via preliminare, si evidenzia che l'osservante non menziona a quale titolo procede a formulare istanza di osservazione. Esaminati comunque i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si accoglie la proposta, provvedendo a riperimetrare l'ambito di rigenerazione escludendo i mappali citati; b) si respinge la proposta, perché la quantità minima delle aree di interesse pubblico, è in funzione della necessità di garantire una importante dotazione di aree di verde pubblico in una parte di città attualmente sprovvista. A ciò si aggiunge l'inserimento dell'area all'interno del sistema di parchi urbani previsto nella parte est del territorio comunale e la necessità di garantire comunque idonee aree di compensazione, a seguito della possibilità di edificazione sulla restante parte delle aree; c) si respinge la proposta, confermando quanto indicato al punto b), ed aggiungendo che la dotazione di aree pubbliche non può essere né forfettaria e neppure casuale, ma costituisce elemento di qualità dell'intervento e la sua indicazione, fin dalla fase urbanistica, è elemento vincolante all'interno della scheda dell'ambito di rigenerazione; d) si respinge la proposta, confermando quanto riportato nei precedenti punti b) e c); e) si accoglie parzialmente la richiesta, precisando che l'individuazione esatta del percorso ciclopedonale verrà effettuata in sede di elaborazione del piano attuativo.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Documento di Piano – DdP16 – Tavola delle previsioni di Piano
- Documento di Piano – DdP03 – Schede degli ambiti strategici e di rigenerazione urbana
- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata.

Numero osservazione	17
Data di deposito	28 gennaio 2019
Numero di protocollo	1176
Nominativo del proponente	Vecchia Angiolino – Vezzoli Luciana
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale (via Monte Bianco), classificate dal PGT adottato in parte come " <i>Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia</i> " (indice 0,33 mq/mq) e come " <i>Ambito agricolo</i> ", mentre il precedente PGT inseriva l'area in " <i>Ambito urbano – Tessuto residenziale consolidato diffuso – AUR2</i> " (indice 0,80 mc/mq). La proprietà formula la seguente richiesta: a) attribuire edificabilità all'intera area di proprietà, come previsto dal precedente PGT. Qualora tale richiesta non venga accolta, si suggerisce di assegnare un'unica e uniforme destinazione al mappale interessato dall'osservazione, eliminando il reliquato prospiciente via Monte Bianco.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la cartografia catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione per quanto riguarda la classificazione dell'area di proprietà in un unico ambito urbanistico edificabile, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori, o comunque di aree libere contigue ad aree a destinazione agricola. Si accoglie la parte di osservazione relativa alla classificazione omogenea del mappale interessato dall'osservazione (mapp. 8431), ovvero classificando l'area come " <i>Ambito agricolo</i> ".
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Documento di Piano – DdP16 – Tavola delle previsioni di Piano
- Piano delle Regole – PdR05 – Carta del paesaggio
- Piano delle Regole – PdR06 – Carta dei vincoli
- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata

Numero osservazione	18
Data di deposito	28 gennaio 2019
Numero di protocollo	1181
Nominativo del proponente	Cortellari Luca
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree comprese all'interno del perimetro dell'<i>Ambito di Rigenerazione Urbana – ARU4</i> e formula la seguente proposta: a) perimetrare correttamente l'ambito in relazione alla mappa catastale (mappale n° 4695 e parte n° 8649); b) aree a verde: la quantità minima di 4001 mq sia esorbitante, in relazione alla previsione di un'altra area verde attraversata via Battisti (Ambito ARU5); c) proposta di eliminare totalmente l'area a verde, il reperimento dell'area a verde attraverso i normali parametri esistenti riguardanti il verde di quartiere. In subordine si richiede una sensibile riduzione dell'area verde, da individuarsi forfettariamente in termini di superficie e da localizzare in fase di progettazione esecutiva; d) ridurre il verde pubblico e aumentare il verde privato, eventualmente abbassando l'indice di copertura, attualmente del 40%; e) percorso ciclopeditonale: concorda sulla necessità e non sull'indispensabilità dello stesso, in quanto via Battisti è dotata di ampio marciapiede. Individuazione da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva.	In via preliminare, si evidenzia che l'osservante non menziona a quale titolo procede a formulare istanza di osservazione. Esaminati comunque i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si accoglie la proposta, provvedendo a riperimetrare l'ambito di rigenerazione escludendo i mappali citati; b) si respinge la proposta, perché la quantità minima delle aree di interesse pubblico, è in funzione della necessità di garantire una importante dotazione di aree di verde pubblico in una parte di città attualmente sprovvista. A ciò si aggiunge l'inserimento dell'area all'interno del sistema di parchi urbani previsto nella parte est del territorio comunale e la necessità di garantire comunque idonee aree di compensazione, a seguito della possibilità di edificazione sulla restante parte delle aree; c) si respinge la proposta, confermando quanto indicato al punto b), ed aggiungendo che la dotazione di aree pubbliche non può essere né forfettaria e neppure casuale, ma costituisce elemento di qualità dell'intervento e la sua indicazione, fin dalla fase urbanistica, è elemento vincolante all'interno della scheda dell'ambito di rigenerazione; d) si respinge la proposta, confermando quanto riportato nei precedenti punti b) e c); e) si accoglie parzialmente la richiesta, precisando che l'individuazione esatta del percorso ciclopeditonale verrà effettuata in sede di elaborazione del piano attuativo.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Documento di Piano – DdP16 – Tavola delle previsioni di Piano
- Documento di Piano – DdP03 – Schede degli ambiti strategici e di rigenerazione urbana
- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata.

Numero osservazione	19
Data di deposito	28 gennaio 2019
Numero di protocollo	1206
Nominativo del proponente	Antonini Mario
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale (via Galilei), in prossimità del centro sportivo, classificate dal PGT adottato come "Area di interesse pubblico – Parcheggio". La proprietà, dopo una serie di considerazioni in merito allo stato di fatto dell'area, formula le seguenti richieste: a) inserimento nell'ambito disciplinato dal PdR, "Tessuto urbano consolidato di recente formazione a media densità edilizia"; b) eliminazione del lotto in oggetto dall'ambito disciplinato dal PdS, come area di interesse pubblico, all'interno del tessuto urbano consolidato, destinato a parcheggi; c) modifica dell'art. 34, punto 4 e dell'art. 35, punto 3, in merito alle "aree di pertinenza di edifici esistenti", per consentire il frazionamento di aree con capacità residua appartenenti a lotti edificati parzialmente saturi e l'accorpamento tra il lotto in oggetto e il lotto adiacente.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto il nuovo piano individua aree destinate alla realizzazione di parcheggi al servizio dell'esistente centro sportivo. Si precisa che l'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà a prezzo di mercato, utilizzando risorse derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard non cedute, in interventi urbanistici soggetti a pianificazione attuativa. Per quanto riguarda il punto c) è accolto, in quanto all'interno dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, si prevede l'eliminazione della dicitura "... alla data di adozione del precedente PGT (20 giugno 2012)". Così come modificata, si uniforma alla dicitura prevista anche dal precedente PGT.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR10 – Norme Tecniche di Attuazione.

Numero osservazione	20
Data di deposito	29 gennaio 2019
Numero di protocollo	1253
Nominativo del proponente	Bulgheroni Carlo Mario
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale (via Galilei), in prossimità del centro sportivo, area di pertinenza di lotto residenziale. La proprietà, dopo una serie di considerazioni in merito allo stato di fatto dell'area, formula le seguenti richieste: a) inserimento nell'ambito disciplinato dal PdR, "Tessuto urbano consolidato di recente formazione a media densità edilizia"; b) modifica dell'art. 34, punto 4 e dell'art. 35, punto 3, in merito alle "aree di pertinenza di edifici esistenti", per consentire il frazionamento di aree con capacità residua appartenenti a lotti edificati parzialmente saturi e l'accorpamento tra il lotto in oggetto e il lotto adiacente. L'attuazione di quanto richiesto sarà fattibile solo accogliendo l'osservazione n° 19.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto vengono confermate a destinazione pubblica le aree previste per la realizzazione di parcheggi al servizio dell'esistente centro sportivo. A ciò si aggiunge il non accoglimento dell'osservazione n° 19, che rendeva fattibile l'attuazione di quanto richiesto dalla presente osservazione. Per quanto riguarda il punto c) è accolto, in quanto all'interno dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, si prevede l'eliminazione della dicitura "... alla data di adozione del precedente PGT (20 giugno 2012)". Così come modificata, si uniforma alla dicitura prevista anche dal precedente PGT.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR10 – Norme Tecniche di Attuazione.

Numero osservazione	22
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1270
Nominativo del proponente	Immobiliare Quadronna s.as.
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate all'interno del centro storico, via Cavour, comprese nel perimetro del Comparto "D – Ambito via Cavour". La proprietà, dopo aver ribadito la criticità derivante dalla presenza della torre piezometrica, formula le seguenti richieste: a) utilizzo della capacità edificatoria del comparto. Prevedere la possibilità di utilizzo della volumetria non realizzata all'interno del comparto, in aree predeterminate, oppure mediante iscrizione dei diritti edificatori nel registro di cui al comma 4, articolo 11 della LR n° 12/2005; b) ipotesi di creazione di parcheggi nell'area del Comparto. Rivedere la scelta di demolizione dell'edificio parallelo a via Cavour, ai fini della creazione di parcheggi, a salvaguardia dell'impianto morfologico del tessuto del centro storico; c) ipotesi di creare un collegamento pedonale con gli spazi dell'Oratorio. La cessione dovrà far parte d un piano attuativo convenzionato in base al quale l'Amministrazione Comunale assuma l'onere economico e un cronoprogramma preciso per la demolizione della torre. Successivamente approvare un progetto di utilizzo della volumetria assegnata, in buona parte all'interno dell'area stessa e in parte ridotta in aree residenziali, anche al di fuori del comparto e, ove occorra, mediante iscrizione della volumetria residua nell'apposito registro di cui alla LR n° 12/2005, art. 11.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si accoglie parzialmente la proposta consentendo la possibilità di recupero della volumetria eventualmente non realizzata all'interno del comparto attraverso iscrizione dei diritti edificatori nel registro di cui al comma 4, art. 11 della LR n° 12/2005. Allo stato attuale, per come sono state ridefinite le modalità di attuazione degli interventi di piano, non vi sono aree predeterminate, idonee ad ospitare la volumetria generata dall'ambito di intervento; b) si accoglie la richiesta di non prevedere la demolizione dell'edificio parallelo a via Cavour, salvaguardando e recuperando l'impianto morfo-tipologico dell'edificio esistente; c) si conferma che l'intervento verrà regolato da apposita convenzione urbanistica che definirà tutti gli aspetti evidenziati (tempi e modalità per la demolizione della torre piezometrica, modalità di utilizzo della capacità edificatoria, nei limiti indicati in precedenza, ...), oltre ad altri ulteriori accordi convenzionali tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Piano delle Regole – PdR CS09 – Ipotesi di progetto
- Piano delle Regole – PdR CS10 – Prescrizioni di intervento
- Piano delle Regole – PdR09 – Relazione e schede ambiti di recupero edifici del centro storico.

Numero osservazione	23
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1272
Nominativo del proponente	BAMBU' s.r.l. – Buscaglia Dario, Legale rappresentante
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte nord-est del territorio comunale, al confine con il Comune di Malnate, ed inserite all'interno del perimetro dell'<i>Ambito di Rigenerazione ARU8</i>. La proprietà, dopo una serie di considerazioni sulle criticità derivanti dalla collocazione dell'area sul territorio di due comuni, formula le seguenti richieste: a) mantenere le attuali destinazioni urbanistiche con le relative normative in vigore, riconoscendo al comparto la collocazione all'interno del tessuto urbano consolidato, con le destinazioni d'uso proprie e la completa presenza di opere di infrastrutturazione tecnologica e urbanistica; b) interventi sul comparto con strumenti abilitativi diretti, oltre la semplice manutenzione ordinaria; c) insediare destinazioni d'uso normalmente compatibili con le funzioni residenziali, artigianale e commerciale già presenti (ristorazione, servizi alla persona e simili); d) predisporre un documento di programmazione comune tra i comuni limitrofi al fine di realizzare un progetto omogeneo, per valutare i costi complessivi pubblici e privati; e) predisporre un intervento sul territorio del Comune di Vedano Olona con caratteristiche urbanistiche ed edilizie di piena autonomia, per rendere possibile uno stralcio dell'intervento sul territorio comunale.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) il mantenimento delle destinazioni attuali è sempre possibile, fino all'avvio degli interventi previsti dal PGT; b) non si accoglie la proposta, in quanto si tratta di ambito che incrementa la superficie di intervento, coinvolgendo nuove aree, prevede quindi una riorganizzazione funzionale e planimetrica degli edifici e delle funzioni. L'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, come previsto dalla normativa vigente; c) la scheda dell'ambito di rigenerazione elaborata dal PGT, prevede una pluralità di destinazioni, tra di loro compatibili e tutte inerite tra le funzioni riguardanti le "attività di carattere economico", pubblici esercizi e servizi alla persona compresi; d) tale documento potrà essere predisposto in qualsiasi momento e sottoposto all'esame e alla valutazione congiunta dei due Comuni interessati dall'intervento di sviluppo urbanistico. Il documento potrà definire, indicativamente, assetto planimetrico, destinazioni, dotazioni di aree pubbliche, quadro economico e modalità di intervento. A supporto si richiama quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 15 dei criteri di attuazione del Documento di Piano ; e) anche per questo aspetto, a fronte della presentazione di una proposta di intervento unitaria che riguarda il territorio di entrambi i comuni (di cui al punto precedente), vi è la possibilità di individuare modalità di attuazione suddivise per "fasi", tra di loro autonome e distinte, in relazione ad un crono programma stabilito dal soggetto attuatore degli interventi.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

L'accoglimento parziale dell'osservazione, non comporta alcuna modifica agli elaborati di piano

Numero osservazione	24
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1334
Nominativo del proponente	Bellardi Barbara Rosa – Bellardi Federica
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate all'interno del centro storico, via dei Martiri e via Roma, comprese nel perimetro del <i>Comparto "C – Ambito via Martiri"</i> . La proprietà formula le seguenti richieste: a) l'edificio 189 è stato demolito e sostituito da un edificio accessorio ad uso box, si chiede di aggiornare la scheda dello stato dei luoghi; b) per l'edificio 191, prevedere solamente interventi di recupero dell'esistente, con possibilità di recupero del sottotetto; c) relativamente all'area verde di pertinenza, estendere l'area a parcheggi privati al mappale 8866, eliminando la previsione di parcheggi pubblici; d) recuperare ai fini abitativi i sottotetti degli edifici esistenti 185, 186 e 188.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si accoglie la proposta, provvedendo ad aggiornare la scheda dell'ambito di recupero inserita nell'Elaborato PdR09, inserendo la planimetria e la superficie del nuovo edificio ad uso box; b) tra gli interventi consentiti dalla scheda dell'ambito, è previsto anche il recupero dell'esistente, con possibilità di recupero del sottotetto, nel rispetto delle normative vigenti e delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme del Piano delle Regole; c) si tratta di un'indicazione di massima, che evidenzia la necessità di approfondire un problema legato alle caratteristiche delle aree circostanti e alla collocazione dell'area all'interno del centro storico. A tal fine l'argomento verrà affrontato in sede di elaborazione del Piano di Recupero e/o permesso di costruire convenzionato; d) non si ritiene di accogliere la proposta di estensione del perimetro ricomprendendo anche gli edifici esistenti collocati ad est dell'area, così come non si ritiene di accogliere la richiesta di recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici che già oggi costituiscono elemento di distonia all'interno del centro storico, oltre a non incrementare ulteriormente il carico insediativo degli stessi.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Piano delle Regole – PdR06 – Carta dei vincoli
- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata
- Piano delle Regole – PdR CS09 – Ipotesi di progetto
- Piano delle Regole – PdR CS10 – Prescrizioni di intervento
- Piano delle Regole – PdR09 – Relazione e schede ambiti di recupero edifici del centro storico.

Numero osservazione	25
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1336
Nominativo del proponente	Miolo Patrizia
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud-est del territorio comunale (via Galilei), in prossimità del centro sportivo "M.Porta", a destinazione residenziale. La proprietà, dopo una serie di considerazioni in merito allo stato di fatto dell'area, formula le seguenti richieste: a) modifica del nuovo tracciato viario previsto all'interno del centro sportivo "M.Porta" e ripensamento rispetto al nuovo tratto adiacente al mappale 4883; b) modifica dell'art. 34, punto 6, in merito all'indice di edificabilità fondiaria, da determinare non in 0,13 mq/mq, ma almeno 0,20/0,25 mq/mq; c) modifica dell'art. 34, punto 4, in merito alle "aree di pertinenza di edifici esistenti", per consentire il frazionamento di aree con capacità residua appartenenti a lotti edificati parzialmente saturi.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto le previsioni relative alla viabilità del centro sportivo "M. Porta" sono finalizzate a migliorare l'accessibilità allo stesso. Le previsioni sono relative a scenari temporali diversi: quella interna ad uno scenario di breve periodo e quella esterna ad uno scenario di medio/lungo periodo che prevederà l'eliminazione della strada interna, con recupero ad uso del centro sportivo delle aree interessate. Di conseguenza, vi sarà solamente una strada a garantire l'accessibilità al centro sportivo. Si precisa inoltre che le previsioni di piano non limitano l'edificabilità residua delle aree di proprietà, che rimane invariato. Per quanto riguarda il punto b), l'indice di edificabilità fondiaria è aumentato da 0,13 mq/mq a 0,15 mq/mq per l'ambito classificato come "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia". Per quanto riguarda il punto c), all'interno dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, viene eliminata la dicitura "... alla data di adozione del precedente PGT (20 giugno 2012)". Così come modificata, si uniforma alla dicitura prevista anche dal precedente PGT.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR10 – Norme Tecniche di Attuazione.

Numero osservazione	26
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1337
Nominativo del proponente	Rota Camilla Maria
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte centrale del territorio comunale (via Sciesa), in prossimità del centro storico, classificata dal PGT adottato come <i>"Tessuto residenziale di rispetto morfologico"</i>. La proprietà, dopo una serie di considerazioni in merito allo stato di fatto dell'area e al rapporto con il contesto circostante, formula le seguenti richieste: a) mantenere la destinazione urbanistica dell'area e di tutto il contesto intorno, ampliandola a tutto il comparto urbanistico identificato nell'intorno di via Sciesa; b) ridefinire i parametri edilizi che connotano il "Tessuto di rispetto morfologico", in particolare l'indice fondiario, proponendo un valore tra 0,20 e 0,30 mq/mq.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) è stata mantenuta la medesima classificazione del vigente PGT, ovvero <i>"Tessuto residenziale di rispetto morfologico"</i>, così come per tutte le altre aree circostanti, fino al limite nord di via Sciesa; b) non si ritiene di modificare la capacità edificatoria delle aree così classificate, in quanto si tratta di aree collocate in un contesto urbano adiacente al centro storico, fortemente frammentato e, di conseguenza, non dovrà essere incrementata in misura consistente, così come previsto dal precedente piano, l'edificabilità su aree libere collocate in prossimità del centro storico stesso.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	27
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1338
Nominativo del proponente	Bonacina Massimiliano
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte ovest del territorio comunale, comprendenti fabbricato principale, accessori e ampio parco, meglio conosciute come "Villa Monetti", classificate dal PGT adottato come <i>"Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico architettonico"</i>. Il tecnico della proprietà, dopo una serie di considerazioni in merito alla situazione urbanistica ed edilizia delineata dal PGT adottato per il comparto di intervento, formula le seguenti richieste: a) ricomprendere all'interno della classificazione di ambito sociale e socio-assistenziale elencata dall'art. 6 delle NTA del PdS, la funzione di co-housing, rivolta alla residenzialità di persone over 50/60 autosufficienti, con possibilità di convenzionamento con il Comune; b) rendere possibile un incremento della SL esistente (raddoppio), con la realizzazione di un corpo staccato e/o contiguo all'esistente nella zona posteriore verso nord; c) per quanto riguarda il vincolo a parco, l'utilizzo di parte delle aree, necessiterà di un progetto di miglioria dell'intera area; d) soluzione da attuarsi mediante piano attuativo convenzionato con il Comune, con la disponibilità alla realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico sul sedime del fondo, con accesso pedonale dalla limitrofa via Colombo; e) approfondimento, con il coinvolgimento della Provincia, degli aspetti relativi alla viabilità di accesso da via 1° Maggio, con lo studio di un sistema di accesso che permetta ingressi ed uscite in sicurezza; f) intervento da attuare mediante stesura di apposita convenzione e piano attuativo.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si accoglie la proposta inserendo all'interno dell'art. 6, comma 4, punto b) delle norme del PdS, tra le destinazioni ammesse anche quella relativa a "Comunità Alloggio Sociale per Anziani" (DGR Regione Lombardia n° X/7776), con la contestuale classificazione dell'ambito denominato "Villa Monetti" all'interno del Piano dei Servizi, come "Servizio sanitario e socio-assistenziale – ssa", di carattere privato ad uso pubblico; b) si provvede a riformulare il contenuto dell'ultimo comma dell'art. 6, comma 4), punto b) delle norme del PdS, con la seguente dicitura: <i>"Per il potenziamento di attività e servizi privati di uso pubblico, come definite dal punto b), al fine di garantire la funzionalità delle attività svolte e la piena efficienza del servizio erogato, è prevista la possibilità di incrementare la superficie lorda esistente, fino ad un massimo di 600 mq, anche mediante la realizzazione di involucri edilizi esterni a quelli esistenti. Tali nuovi involucri dovranno inserirsi con armonia e coerenza nel contesto preesistente"</i>; c) per quanto riguarda le modalità di intervento, sempre all'interno dell'art. 6, si inserisce un novo comma che così recita: <i>"Per quanto riguarda l'ambito denominato "Villa Monetti", classificato come "Servizio sanitario socio-assistenziale –ssa (compresa Comunità Alloggio Sociale per Anziani)" non si applicano i parametri di cui al comma b) del presente articolo, ma si rimanda in toto a quanto previsto dall'art. 32 delle norme del Piano delle Regole, compresa la necessità di prestare particolare attenzione al parco preesistente rispettando le indicazioni di cui agli "Obiettivi di qualità paesistica" previsti dal sopracitato articolo. In detto ambito, gli interventi dovranno attuarsi mediante piano attuativo e/o permesso di costruire"</i>

	<i>convenzionato.”;</i> d) si conferma che l'intervento sarà attuabile mediante piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, sede in cui verrà definita la dotazione di aree e/o servizi di interesse pubblico; e) in sede attuativa si provvederà ad un approfondimento, anche con la partecipazione della Provincia di Varese, degli aspetti di accessibilità all'area, legati alle specifiche caratteristiche dell'attività che andrà ad insediarsi; f) si conferma quanto già detto al precedente punto d).
	<i>Osservazione Accolta</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Documento di Piano – DdP16 – Tavola delle previsioni
- Piano dei Servizi – PdS01 - Relazione
- Piano dei Servizi – PdS02 – NTA – Norme Tecniche di Attuazione
- Piano dei Servizi – PdS05 – Carta delle previsioni
- Piano delle Regole – PdR06 – Carta dei vincoli
- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata.

Numero osservazione	28
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1341
Nominativo del proponente	Bellardi Barbara Rosa – Bellardi Federica
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via per Venegono), classificate dal PGT adottato come <i>"Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica"</i>. La proprietà, evidenziata la presentazione di un piano attuativo nel 2017, formula la seguente richiesta: a) mantenimento dell'edificabilità dell'area trasformandola da artigianale in residenziale di completamento o come area di tessuto urbano consolidato con piano attuativo.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti in direzione nord, cui viene assegnato un ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale. Per quanto riguarda l'istanza presentata nel 2017, da parte della proprietà non vi è stato nessun interesse per la conclusione dell'iter amministrativo, fino ad arrivare alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica e, pertanto, tale istanza è da ritenersi scaduta.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	29
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1350
Nominativo del proponente	Biancheri Filippo – Biancheri Paola
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte nord-est del territorio comunale (via Monte Generoso), classificate dal PGT adottato come "<i>Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica</i>", ed inserite dal PGT vigente in "Ambito B residenziale nord", all'interno dell'area B2. La proprietà, dopo una serie di riferimenti giurisprudenziali relativi all'illegittimità della scelta urbanistica del PGT, formula le seguenti richieste: a) classificazione nel "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia", destinazione assegnata anche ai fondi prospicienti via Monte Generoso, con indice edificatorio ex. Art. 35 NTA di 0,33 mq/mq; b) in subordine, mantenimento dell'edificabilità attribuita dal piano attuativo (0,5 mc/mq), con modificazione delle modalità di intervento, con previsione di edificazione diretta con permesso di costruire; c) in ulteriore subordine, classificazione come "Tessuto urbano a bassa densità edilizia", con indice ex art. 34 NTA di 0,13 mq/mq.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e non utilizzo di aree agricole a scopi edificatori. Si precisa che il nuovo piano non modifica i caratteri dell'area, rispetto al precedente piano che non consentiva l'edificabilità dell'area, mentre veniva previsto il suo mantenimento a "Parco urbano", con capacità edificatoria generata, realizzabile in aree esterne attraverso il meccanismo perequativo, che il nuovo piano non ha confermato. Pertanto il nuovo piano provvede a confermare la non edificabilità diretta dell'area interessata dall'osservazione.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	30
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1351
Nominativo del proponente	ALFATHERM S.p.A. – Trovato Francesco, Amministratore Delegato
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via per Venegono), classificate dal PGT adottato come <i>"Aree di interesse pubblico con destinazione di verde, sport tempo libero e parcheggio"</i>, ed inserite dal PGT vigente in <i>"Ambito destinato alle attività di produzione di beni e servizi"</i>. La proprietà, ritenendo la destinazione estremamente penalizzante, formula la seguente proposta progettuale: a) progetto di massima che interessa lo svincolo rotatorio lungo la SP46, che permette di accedere in sicurezza a via Don Sturzo e all'area parcheggio; b) con accesso dalla rotatoria, zona di parcheggio pubblico, con relativo spazio di manovra e disimpegno al servizio delle residenze esistenti e future; c) due zone a verde pubblico; d) lungo il lato ovest della SP46, realizzazione di un percorso pedonale protetto, con attraversamento stradale a raso; e) a consolidamento della residenza esistente, formazione di due lotti a destinazione residenziale (indice 0,8 mc/mq); f) cessione di 4.900 mq da utilizzare per l'allargamento della SP46, formazione del parcheggio e del verde. Per dette aree, la Società potrebbe attivare la "cessione bonaria" e utilizzare l'indennizzo ricavato per il pagamento, parziale o totale, del contributo di costruzione relativamente alle costruzioni da realizzare sui due lotti edificabili di proprietà della Società.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto l'area non presenta le caratteristiche per l'assegnazione di un'edificabilità finalizzata all'insediamento di edifici residenziali, in quanto collocata tra la linea ferroviaria e una strada di interesse sovralocale, oltre ad essere prevalentemente interessata dalle fasce di rispetto ferroviaria e stradale, che limitano fortemente l'effettiva edificabilità dell'area interessata dall'osservazione. A ciò si aggiunge, dal punto di vista ambientale ed ecologico, che l'area presenta forti criticità per ciò che riguarda gli aspetti relativi all'inquinamento acustico, inquinamento atmosferico e, di conseguenza, non vi sono condizioni minime ambientali per la sua edificabilità. Pertanto, si conferma la destinazione ad uso pubblico per interventi di miglioramento / potenziamento della viabilità, parcheggi al servizio degli insediamenti esistenti e verde urbano. Tali aree verranno acquisite a prezzo di mercato, con risorse derivanti dalla monetizzazione di aree a standard non cedute, in interventi urbanistici soggetti a pianificazione attuativa.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	31
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1352
Nominativo del proponente	Ferroni Emilio – Azienda Agricola per Allevamento di Cani
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale, fronteggianti via per Venegono e la "Strada Consorziale del Travacon", classificate dal PGT adottato in parte come " <i>Aree agricole destinate all'edificazione di insediamenti agricoli</i> " e come " <i>Ambiti agricoli</i> ", con esclusione della possibilità edificatoria dell'area. La proprietà formula le seguenti richieste: a) includere l'intera area di proprietà tra gli ambiti agricoli, ed in particolare tra le aree agricole destinate all'edificazione, ove è ammessa l'edificazione di strutture funzionali all'attività agricola stessa.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la cartografia catastale, e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, inserendo tra le aree agricole destinate all'edificazione di strutture e manufatti funzionali allo svolgimento dell'attività, la parte dei mappali indicati compresa all'interno del prolungamento del limite ovest del mappale 837 in direzione sud.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare i seguenti elaborati:

- Documento di Piano – DdP16 – Tavola delle previsioni
- Piano delle Regole – PdR05 – Carta del paesaggio
- Piano delle Regole – PdR06 – Carta dei vincoli
- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata.

Numero osservazione	32
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1353
Nominativo del proponente	Mirabelli Peppino – “EMMEPI COSTRUZIONI EDILI S.R.L.” - Legale Rappresentante
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via dei Combattenti), classificate dal PGT adottato come “ <i>Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica</i> ”, ed inserite dal PGT vigente in “Ambito connotato da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi (I.R.P.E.)”. La proprietà, dopo una serie di riferimenti agli elaborati cartografici della variante al PGT, formula le seguenti richieste: a) includere l'intera area nel “Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia” (art. 35 NTA), confermandone la possibilità edificatoria; b) in alternativa, includere l'area tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione dei servizi (art. 38 NTA), confermandone la possibilità edificatoria.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti e circostanti l'area stessa, cui viene assegnato il medesimo ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	33
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1354
Nominativo del proponente	Gassa Giovanni – Danesi Ornella
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via dei Combattenti), classificate dal PGT adottato in parte come "<i>Ambiti del tessuto urbano delle attività economiche – Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali/commerciali e di produzione</i>"(art. 38 NTA) e come "<i>Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica</i>", ed inserite dal PGT vigente in "Ambito connotato da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi (I.R.P.E.)". La proprietà, dopo una serie di riferimenti agli elaborati cartografici della variante al PGT, formula le seguenti richieste: a) includere l'intera area nel "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia" (art. 35 NTA), confermandone la possibilità edificatoria; b) in alternativa, includere l'area tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione dei servizi (art. 38 NTA), confermandone la possibilità edificatoria.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti e circostanti l'area stessa, cui viene assegnato il medesimo ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	34
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1355
Nominativo del proponente	Meroni Edoardo
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via dei Combattenti), classificate dal PGT adottato come "<i>Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica</i>", ed inserite dal PGT vigente in "Ambito connotato da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi (I.R.P.E.)". La proprietà, dopo una serie di riferimenti agli elaborati cartografici della variante al PGT, formula le seguenti richieste: a) includere l'intera area nel "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia" (art. 35 NTA), confermandone la possibilità edificatoria; b) in alternativa, includere l'area tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione dei servizi (art. 38 NTA), confermandone la possibilità edificatoria.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti e circostanti l'area stessa, cui viene assegnato il medesimo ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	35
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1356
Nominativo del proponente	Meroni Anna Maria – Meroni Gian Luigi
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via per Venegono e via dei Combattenti), classificate dal PGT adottato in parte come "<i>Ambiti del tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia</i>" (Art. 35 NTA) e come "<i>Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica</i>", ed inserite dal PGT vigente in "Ambito connotato da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi (I.R.P.E.)". La proprietà, dopo una serie di riferimenti agli elaborati cartografici della variante al PGT, formula la seguente richiesta: a) includere l'intera area nel "Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia" (art. 35 NTA), confermandone la possibilità edificatoria.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti e circostanti l'area stessa, cui viene assegnato il medesimo ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	36
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1357
Nominativo del proponente	Buosi Fabio
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte sud del territorio comunale (via per Venegono e via dei Combattenti), classificate dal PGT adottato in parte come <i>“Ambiti del tessuto urbano delle attività economiche – Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali/commerciali e di produzione”</i>(art. 38 NTA) e come <i>“Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica”</i>, ed inserite dal PGT vigente in <i>“Ambito connotato da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi (I.R.P.E.)”</i>. La proprietà, dopo una serie di riferimenti agli elaborati cartografici della variante al PGT, formula le seguenti richieste: a) includere l'intera area nel <i>“Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia”</i> (art. 35 NTA), confermandone la possibilità edificatoria; b) in alternativa, includere l'area tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione dei servizi (art. 38 NTA), confermandone la possibilità edificatoria.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo di aree libere e agricole a scopi edificatori. Si precisa che la destinazione indicata dal nuovo piano è omogenea ed uniforme a quella delle aree libere da edificazioni esistenti e circostanti l'area stessa, cui viene assegnato il medesimo ruolo ecologico e ambientale di interruzione della continuità dell'edificato, all'interno della Rete Ecologica Comunale.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	37
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1358
Nominativo del proponente	Reina Angela
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte centrale del territorio comunale, ad est della linea ferroviaria, classificate dal PGT adottato come <i>"Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia"</i> (art. 34 NTA). La proprietà, dopo una serie di valutazioni rispetto alle dimensioni dei lotti minimi di intervento, modificate dalla variante al PGT, formula le seguenti richieste: a) modifica art. 34, comma 4 e art. 35, comma 3, in merito alla dimensione minima del lotto edificabile, da determinare non in 1.000 mq, ma da riportare a 600 mq, come da precedente PGT; b) modifica art. 34, comma 6, in merito all'indice di edificabilità fondiaria, con una maggiorazione dal previsto 0,13 mq/mq a 0,20/0,25 mq/mq; c) modifica art. 34, comma 4 e art. 35, comma 3, in merito alle "aree di pertinenza di edifici esistenti", con l'abolizione del limite temporale del 20 giugno 2012, al fine di consentire frazionamenti catastali su aree edificate, ma non sature per l'individuazione di lotti liberi sui quali trasferire la residua capacità edificatoria delle stesse.	Valutati i contenuti dell'osservazione presentata, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) modifica dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, riducendo il lotto minimo edificabile da 1.000 mq a 800 mq, garantendo quindi la possibilità di edificazione in lotti liberi inseriti all'interno del tessuto urbano consolidato; b) aumento dell'indice di edificabilità fondiaria da 0,13 mq/mq a 0,15 mq/mq per quanto riguarda l'ambito classificato come <i>"Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia"</i>; c) all'interno dell'art. 34, punto 4 e art. 35, punto 3, eliminazione della dicitura <i>"... alla data di adozione del precedente PGT (20 giugno 2012)"</i>. Così come modificata, si uniforma alla dicitura prevista anche dal precedente PGT.
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR10 – Norme Tecniche di Attuazione.

Numero osservazione	38
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1360
Nominativo del proponente	Broggi Stefano
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale (via Monte Bianco), classificate dal PGT adottato come " <i>Aree a destinazione agricola</i> ", ed inserite dal vigente PGT come "AUR2a – Ambiti urbani – Tessuto residenziale consolidato diffuso" (art. 30 NTA). La proprietà, dopo una serie di valutazioni rispetto alla situazione di fatto del lotto interessato dalla variante, formula la seguente richiesta: a) inserimento dell'area in zona "Tessuto urbano di recente formazione a media densità", omogenea alle aree circostanti, idonea ad una edificazione volta alla realizzazione di una casa unifamiliare (indice pari a 0,33 mq/mq).	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi e la previsione del PGT adottato, la proposta è di non accogliere l'osservazione, in quanto contrasta con gli obiettivi del PGT finalizzati ad una decisa riduzione del consumo di suolo e un non utilizzo edificatorio di aree libere e agricole, o comunque di aree libere contigue ad aree a destinazione agricola.
	<i>Osservazione Respinta</i>

Numero osservazione	39
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1362
Nominativo del proponente	Galbiati Mario
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione è di carattere generale, è formulata da un tecnico operante sul territorio e riguarda le seguenti richieste: a) per la Tavola PdR07 – Zonizzazione generale, accanto alla simbologia colorata relativa alle varie zone omogenee e ad altre previsioni o vincoli, riportare gli articoli di riferimento delle NTA del piano; b) migliorare la qualità di risoluzione delle varie tavole grafiche in formato .pdf, allegate alla variante.	Esaminati i contenuti dell'osservazione e verificati gli elaborati di progetto, si propone di accogliere l'osservazione provvedendo ad integrare la Tavola PdR07, con l'inserimento degli articoli di riferimento delle NTA per le diverse fattispecie di destinazioni, vincoli e previsioni. Per quanto riguarda la qualità della risoluzione grafica delle tavole, la versione definitiva di tutti gli elaborati di piano, verrà consegnata all'Amministrazione Comunale in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con due diversi livelli di qualità grafica (bassa e alta qualità).
	<i>Osservazione Accolta</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Piano delle Regole – PdR07 – Classificazione della città consolidata.

Numero osservazione	40
Data di deposito	30 gennaio 2019
Numero di protocollo	1364
Nominativo del proponente	Mazzocca Antonio
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione, richiamato il contributo partecipativo presentato in data 11 luglio 2018, classificato con il n° 53, evidenzia come dal PGT adottato non risultano evidenti le previsioni urbanistiche conseguenti e le ipotesi di soluzione delle problematiche sollevate dai condomini Torre I e Torre II di via Adua.	In relazione ai contenuti dell'osservazione si evidenzia quanto segue: a) tra gli interventi viabilistici di interesse locale, il piano prevede un ampio intervento di riqualificazione e messa in sicurezza di via Adua, progetto che consentirà di risolvere i problemi e le criticità relative alla mobilità di pedoni, biciclette e mezzi privati, compresa anche l'eventuale possibilità di ricavare spazi destinati a parcheggi; b) per quanto riguarda gli aspetti legati alle condizioni dell'area citata nel contributo partecipativo, si tratta di argomenti che non sono di competenza del PGT, anche perché vi sono altre modalità di intervento che possono essere opportunamente e velocemente attivate dall'Amministrazione Comunale (ordinanze,).
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Numero osservazione	41
Data di deposito	31 gennaio 2019
Numero di protocollo	1394
Nominativo del proponente	Raimondi Giuseppina – Rezzonico Monica Maria – Talamona Fiorenzo
Richiesta del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione riguarda aree collocate nella parte est del territorio comunale (via De Amicis e via F.lli Bandiera), inserite all'interno del perimetro dell'<i>Ambito di Rigenerazione ARU5 – via De Amicis</i>. La proprietà formula le seguenti richieste: a) vengono riformulate le medesime richieste presentate in data 15 novembre 2018 con riferimento alla "Proposta di Variante al PGT vigente"; b) dopo una serie di considerazioni in merito all'indicazione contenuta nella scheda urbanistica di mantenimento, conservazione e ristrutturazione dell'edificio esistente, si propone la possibilità di totale demolizione e ricostruzione di nuovi edifici; c) stralcio dell'area a prato limitrofa, destinandola a verde urbano, lasciando la possibilità di intervenire alle sole aree di proprietà degli osservanti, mediante piano attuativo, con relativi standard a verde, da reperire all'interno della proprietà stessa; d) sostituire "dovrà" con "potrà" per ciò che riguarda la presenza di destinazioni non residenziali; e) in sede di variante al PGT, si osserva che l'Amministrazione Comunale avrebbe già dovuto predisporre uno studio viabilistico, senza ulteriore rinvio alla fase attuativa; f) aumento dell'indice edificatorio da 0,33 mq/mq a 0,50 mq/mq, con possibilità di ricavare gli standard all'interno della proprietà, oppure di una loro monetizzazione.	Esaminati i contenuti dell'osservazione, verificato lo stato dei luoghi, verificata la documentazione catastale e la previsione del PGT adottato, la proposta è quella di accogliere parzialmente l'osservazione, con le seguenti motivazioni: a) si prende che le medesime richieste erano state già formulate in precedenza; b) si propone di accogliere parzialmente il suggerimento, inserendo tra le prescrizioni particolari della scheda urbanistica dell'Ambito di Rigenerazione ARU5 – via De Amicis, la seguente dicitura: <i>"Entro 18 mesi dall'entrata in vigore del nuovo PGT, il soggetto attuatore potrà avviare una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 12 dei criteri di attuazione del Documento di Piano. All'interno di una visione complessiva del quadro progettuale, tale fase è finalizzata principalmente alla definizione di modalità di intervento sull'edificio esistente ex-Nastrificio, fondate su criteri di qualità progettuale, linguaggi e segni in grado di garantire testimonianza della preesistenza legata all'attività industriale, con conseguente maggiore flessibilità di intervento e coerenza con il nuovo assetto insediativo. Sulla base dei contenuti e delle caratteristiche della proposta progettuale, l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere eventuali incentivi volumetrici"</i>. Trascorso tale periodo, l'intervento ricadrà all'interno di quanto previsto dal terzo comma della scheda urbanistica dell'ambito che, conseguentemente, viene modificato ed integrato, in coerenza con quanto riportato in precedenza; c) si propone di non accogliere la proposta, in quanto le aree inserite all'interno del perimetro dell'ambito di rigenerazione sono parte di un più ampio disegno urbanistico finalizzato a dotare la parte ad est della ferrovia di idonee aree di interesse pubblico. Come più volte evidenziato negli elaborati di piano, la dotazione pubblica di competenza dell'ambito ARU5 costituisce elemento

	cardine del sistema di parchi urbani previsto dal nuovo PGT e, di conseguenza, costituisce elemento indispensabile per l'attuazione dell'ambito; d) si propone di non accogliere la proposta, in quanto la presenza di funzioni variegate costituisce elemento fondamentale per garantire l'insediamento di funzioni non residenziali, in grado di arricchire il sistema urbano ad est della ferrovia; e) si evidenzia che tale studio viene chiesto solamente in relazione all'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni (come del resto indicato anche nei pareri degli enti sovrалocali). Inoltre, si precisa che allo stato attuale, ovvero al momento di elaborazione del PGT, non vi è alcuna certezza dell'insediamento di funzioni commerciali (medie strutture di vendita), che vengono inserite tra quelle "potenzialmente" insediabili nell'ambito (previsioni di piano); mentre è lasciata alla decisione imprenditoriale la definizione delle destinazioni funzionali e, conseguentemente la necessità di predisporre lo studio di impatto viabilistico; f) si propone di non accogliere la proposta, in quanto è stato assegnato all'ambito un indice urbanistico coerente con la dimensione dell'area, le caratteristiche dell'intorno e l'assetto infrastrutturale. A ciò si aggiunge la possibilità di utilizzare il meccanismo di incentivazione previsto dal piano che, di conseguenza, consentirebbe di incrementare le capacità edificatorie dell'ambito. Per quanto riguarda la dotazione di aree pubbliche, si rimanda a quanto già evidenziato al punto c).
	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si provvede a modificare il seguente elaborato:

- Documento di Piano – DdP03 – Schede degli ambiti strategici e di rigenerazione urbana.

**PARTE III – CONTRODEDUZIONI AI PARERI PRESENTATI DA ATS INSUBRIA –
Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria e ARPA – Dipartimento di Como e Varese**

Parere presentato da ATS Insubria – Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria

Data di protocollo	02 gennaio 2019
Numero di protocollo	30
Nominativo del proponente	ATS Insubria
Parere di compatibilità	Proposta di controdeduzione
Il parere, in premessa, richiama integralmente la nota formulata da ATS durante il processo di VAS. Sulla base degli atti del PGT messi a disposizione, vengono richiamati alcuni aspetti di seguito indicati: a) per gli ambiti strategici AS1 e AS2 le successive fasi di progettazione attuativa, complete di parametri edilizi, dovranno essere sottoposte ad uno specifico approfondimenti circa la valutazione di sostenibilità ambientale; b) l'attuazione degli ambiti ARU8, ARU5 e ARU6 a destinazione commerciale (medie strutture di vendita) dovrà essere accompagnata da uno studio degli effetti indotti sul traffico; c) per le aree dismesse o in via di dismissione, prima della realizzazione di nuove opere o di ristrutturazioni edilizie, si dovranno verificare le caratteristiche di salubrità del suolo come previsto dall'art. 3.2.1. del Titolo III Regolamento Comunale di Igiene e se dovessero emergere siti inquinanti, è richiesta la loro bonifica e ripristino ambientale, ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.; d) nella realizzazione delle aree destinate a parcheggio, si dovrà considerare il tipo di materiale che verrà utilizzato per la pavimentazione, lo stesso dovrà garantire regolare deflusso delle acque meteoriche, evitando fenomeni di ristagno e ruscellamento; e) valutando positivamente la previsione di piste ciclabili, si ricorda di prevedere adeguate attrezzature di supporto quali rastrelliere, panchine e zone d'ombra, fontanelle d'acqua,...; f) nel caso di ristrutturazione o demolizione di edifici che potrebbero contenere amianto, si dovrà rispettare quanto previsto dal PRAL e dalla LR n° 14/2012; g) dovranno essere messi in atto idonei accorgimenti nella fase costruttiva, per impedire l'accesso del gas radon negli ambienti, nonché la realizzazione di sistemi tecnici o strutturali per favorire comunque la sua evacuazione; h) la normativa contenuta nelle varianti ai Criteri di attuazione del Documento di Piano e nelle	Si prende atto del parere formulato da ARPA, confermando quanto segue: a) per gli ambiti strategici AS1 e AS2 vi sarà la necessità di apposito approfondimento progettuale, compresa la verifica di Valutazione Ambientale Strategica; b) l'attuazione delle previsioni di insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere adeguatamente supportato da appositi studi di valutazione degli effetti indotti sul traffico; c) si conferma l'intenzione di procedere nella direzione indicata dagli elaborati di PGT; d) per ciò che riguarda la risorsa idrica si rimanda all'apposito Studio geologico e idrogeologico allegato al PGT e per le medie e grandi strutture di vendita, si conferma quanto indicato al precedente punto b); e) si prende atto del suggerimento, da applicare in sede di elaborazione dei progetti di realizzare delle piste ciclabili; f) l'argomento è affrontato e regolato dall'art. 24 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dal titolo "<i>Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per minato, ordigni bellici</i>"; g) l'argomento è stato affrontato e regolato dall'art. 38 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dal titolo "<i>Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon</i>"; h) si conferma che la stesura contemporanea della normativa di PGT e del nuovo Regolamento Edilizio consente una piena coerenza dell'apparato normativo comunale.

Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Norme di Attuazione del Piano dei Servizi non dovrà essere difforme da quanto previsto nel Regolamento Comunale di Igiene e nelle norme regionali e statali vigenti che, comunque prevalgono, sulle norme del PGT.	
--	--

Parere presentato da Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento di Como e Varese

Data di protocollo	31 gennaio 2019
Numero di protocollo	1396
Nominativo del proponente	ARPA – Dipartimento di Como e Varese
Parere di compatibilità	Proposta di controdeduzione
Il parere di competenza, in premessa, richiama la nota formulata da ARPA durante il processo di VAS. Sulla base degli atti del PGT messi a disposizione sul sito SIVAS di Regione Lombardia, ed in relazione al parere ambientale positivo circa la compatibilità ambientale della variante agli atti del PGT, con l'ottemperanza di alcune prescrizioni e indicazioni atti a garantire una maggiore sostenibilità ambientale. In particolare: a) è stata demandata ad uno specifico approfondimento la progettazione attuativa per gli ambiti strategici AS1 e AS2; b) l'attuazione degli ambiti ARU8, ARU5 e ARU6 a destinazione commerciale (medie strutture di vendita) saranno integrati da preventivo studio degli effetti indotti da traffico; c) richiama l'attenzione alla definizione operativa del sistema di monitoraggio e all'opportunità di condividere il monitoraggio con i Comuni contermini, soprattutto per le informazioni di livello sovralocale; d) si rimanda alla nota inviata in fase di proposta di Piano, in particolare per ciò che riguarda la verifica della risorsa idrica e alla qualità delle acque emunte e distribuite in rete e alla necessità di verificare con un apposito approfondimento propedeutico all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sul territorio comunale.	Si prende atto del parere formulato da ARPA, confermando quanto segue: a) per gli ambiti strategici AS1 e AS2 vi sarà la necessità di apposito approfondimento progettuale, compresa la verifica di Valutazione Ambientale Strategica; b) l'attuazione delle previsioni di insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere adeguatamente supportato da apposito studio di valutazione degli effetti indotti sul traffico; c) si conferma l'intenzione di procedere nella direzione indicata dagli elaborati di PGT; d) per ciò che riguarda la risorsa idrica si rimanda all'apposito Studio geologico e idrogeologico allegato al PGT e per le medie e grandi strutture di vendita, si conferma quanto indicato al precedente punto b).

Parere presentato da Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Data di protocollo	25 marzo 2019
Numero di protocollo	4086
Nominativo del proponente	Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate
Parere di compatibilità	Proposta di controdeduzione
Il parere di competenza, richiama in premessa i riferimenti alla valutazione effettuata in sede di VAS e gli articoli delle NTA del PTC del Parco, rileva quanto segue: <u>Per le aree interne</u> - perimetro: per la sua individuazione si dovrà fare riferimento alla tavola allegata alla LR n° 7 del 05 febbraio 2010; - zonizzazione: l'individuazione dell'azonamento all'interno del parco dovrà essere effettuata sulla scorta della tavola 1 – articolazione territoriale-allegata al PTC approvato con DGR 7 luglio 2000 n° 7/427 e s.m.i.; - norme tecniche: il PdR ha fatto proprie le norme del PTC dei Piani e Regolamenti. Per tali norme occorre fare riferimento alla DGR 7 luglio 2000 n° 7/427 e s.m.i. e ai vigenti Piani di settore. <u>Per le aree esterne</u> - si rileva l'individuazione dei corridoi ecologici previsti dalla pianificazione sovra comunale e l'individuazione del corridoio di collegamento tra Parco e PLIS Lura, in coerenza con quanto richiesto dal Parco nel parere VAS; - significativa riduzione delle aree edificabili; - nuova strada di accesso al centro sportivo che potrebbe interessare, anche se marginalmente, aree del Parco; in merito si ritiene opportuno confermare la necessità di un confronto in fase progettuale. L'altra opera viaria che interessa aree del Parco, riguarda il sottopasso ferroviario, già previsto nel vigente PGT; - l'aggregato urbano è definito da perimetri continui. In merito all'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone per le opere di mitigazione non si è rilevata una specifica indicazione nel Piano e si ribadisce il parere espresso per la VAS. In generale dovrà essere evitata la diffusione di specie infestanti e invasive. Il parere è favorevole dando atto che dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art. 4 delle NTA del PTC e dall'art. 48 delle NTA del PdR. In particolare si dovrà fare riferimento alla DGR 7 luglio 2000 n°	Si prende atto del parere formulato dal Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate e, in modo particolare per quanto riguarda: - rispetto di quanto disposto dall'art. 4 delle NTA del PTC e dall'art. 48 delle NTA del PdR. In particolare si dovrà fare riferimento alla DGR 7 luglio 2000 n° 7/427 e s.m.i. ai Piani di settore e alla cartografia ad essi allegata, nonché alla L.R. n° 7 del 05 febbraio 2010; - per le opere viarie, qualsiasi proposta progettuale che prevede nuove opere di mobilità all'interno del Parco dovrà essere preventivamente concordata ed approfondita con il Parco e dovrà comunque essere conforme agli strumenti pianificatori del Parco; - opportunità dell'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone per le opere di mitigazione, evitando in generale l'utilizzo di specie infestanti e invasive.

7/427 e s.m.i. ai Piani di settore e alla cartografia ad essi allegata, nonché alla L.R. n° 7 del 05 febbraio 2010.

Con riferimento alle opere viarie si comunica che qualsiasi proposta progettuale che prevede nuove opere di mobilità all'interno del Parco dovrà essere preventivamente concordata ed approfondita con il Parco e dovrà comunque essere conforme agli strumenti pianificatori del Parco.

Si ribadisce l'opportunità dell'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone per le opere di mitigazione, evitando in generale l'utilizzo di specie infestanti e invasive.

PARTE IV – RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DELLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' ESPRESSA DA PROVINCIA DI VARESE E REGIONE LOMBARDIA

Parere di compatibilità della Provincia di Varese

Data di protocollo	13 marzo 2019
Numero di protocollo	3519
Nominativo del proponente	Provincia di Varese – Area 4 – Ambiente e Territorio – Settore Territorio
Parere di compatibilità	Proposta di controdeduzione
Con Decreto Dirigenziale n° 52 del 12 marzo 2019, la Provincia di Varese ha formulato la valutazione di compatibilità con il PTCP. Dopo aver sinteticamente riassunto i principali contenuti della variante parziale, il parere esprime le valutazioni di compatibilità di seguito illustrate. Per gli Ambiti Strategici AS1 e AS2, ricordando quanto previsto dal Parere Motivato, si evidenzia che sulla base degli elementi forniti, non è possibile in questa sede valutarne la compatibilità; tale valutazione potrà quindi, solo, essere integrata nella procedura di approvazione degli strumenti attuativi, che, apportando modifiche/integrazioni al Documento di Piano (ovvero definendo alcuni dei contenuti che la legge assegna allo strumento in questione), si ritiene siano, di fatto, da considerarsi “in variante” al DdP. Per quanto riguarda il consumo di suolo, la variante opera entro i limiti posti dalla fase transitoria della LR n° 31/2014 “assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero”, l’analisi della documentazione di piano, comparata con le previsioni vigenti, conferma una riduzione effettiva del consumo di suolo che, però, non sembra corrispondere con i dati complessivi riportati nella relazione illustrativa. Sarebbe utile a tal fine, esemplificare chiaramente il confronto tra le aree agricole del PGT vigente trasformate dalla variante e la “superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestata ad agricolo”. Si suggerisce di predisporre la carta del consumo di suolo del vigente PGT, per meglio evidenziare il confronto con le previsioni di variante. <u>Viabilità e mobilità ciclopeditone</u> L’Ambito AS1 in prossimità della SP65 e l’ambito AS2 con accessibilità possibile dalla SP46: in entrambi i casi la compatibilità delle previsioni rispetto agli indirizzi provinciali in materia di viabilità dovrà essere valutata solo in sede di	Sulla base dei contenuti del parere di compatibilità della Provincia di Varese, si formulano le considerazioni e valutazioni di seguito riportate. Si conferma che per quanto riguarda gli Ambiti Strategici AS1 e AS2, la fase di approfondimento e di definizione dei contenuti previsti dalla normativa regionale corrisponderà ad una fase di variante urbanistica del Documento di Piano, da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto nella fase attuale non sono disponibili elementi sufficienti per dettagliare le indicazioni contenute negli elaborati di piano (DdP03 – Schede degli Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana). Per quanto riguarda il consumo di suolo si provvede ad aggiornare gli elaborati predisposti sulla base delle indicazioni contenute nel parere (relazione illustrativa e relativa tavola), oltre alla predisposizione della carta del consumo di suolo del vigente PGT, al fine di meglio evidenziare i confronti del nuovo piano con quello precedente. <u>Viabilità e mobilità ciclopeditone</u> Si conferma che la valutazione delle ricadute sulla viabilità provinciale derivanti dall’attuazione degli ambiti strategici verrà svolta e, di conseguenza, valutata in sede di strumentazione attuativa. Per quanto riguarda gli ambiti di rigenerazione ARU5, ARU6 e ARU8 che prevedono l’insediamento di medie strutture di vendita, si provvede ad integrare quanto già previsto nelle singole schede urbanistiche degli ambiti, con la seguente dicitura: “Lo studio dovrà essere redatto utilizzando per le strutture di vendita i coefficienti indicati al punto 5 dell’Allegato 1 della DGR n° 1193 del 20 dicembre 2013 e verificando le capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti e in progetto lungo la rete stradale individuata dal PTCP”. Si prende atto delle indicazioni in merito alla

strumentazione attuativa. La variante prevede funzioni commerciali negli ambiti ARU2 e ARU3 (oggetto di valutazioni nell'ambito dell'AdP) e negli ambiti ARU8, ARU5 e ARU6 l'insediamento di medie strutture di vendita. Nelle fasi successive, la documentazione proposta per ogni nuova media struttura di vendita dovrà essere integrata da uno studio degli effetti indotti dalla variante sul traffico, utilizzando per le strutture di vendita i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato1 della DGR n° 1193 del 20/12/2013 e verificando la capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti e in progetto lungo la rete stradale individuata dal PTCP. La documentazione indica la previsione di una variante stradale per consentire la soppressione del passaggio a livello della SP46, con collegamento alla provinciale con rotatoria: la progettazione di queste opere dovrà essere effettuata secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR 27 settembre 2006, n° 8/3219. <u>Agricoltura</u> In ragione della dimensione dell'ambito AS1, si ritiene che la compatibilità della previsione sia strettamente connessa con il ruolo strategico dell'area nel dare risposta (non altrimenti localizzabile) a effettivi fabbisogni locali e che la stessa potrà essere valutata solo a fronte di una completa definizione dei contenuti previsti dall'art. 8, comma 2, lettera e. Per quanto riguarda il governo e la disciplina delle aree agricole, non appare conforme a quanto stabilito dalla normativa regionale quanto previsto dall'art. 39, commi dal 32 al 35, dove viene dettata una disciplina specifica per gli edifici residenziali in ambito agricolo senza che gli stessi vengano precisamente individuati e si ammette il cambio di destinazione di edifici o accessori dismessi ricadenti in area agricola. Si chiede di adeguare la disciplina delle aree agricole del PdR a quanto previsto dalla norma, anche al fine di garantire la piena compatibilità delle stesse con gli obiettivi provinciali di salvaguardia dell'attività produttiva agricola. <u>Rete Ecologica, sistemi naturali e paesaggio</u> Si rileva l'opportunità di integrare nello schema di REC le aree poste a sud dell'abitato, coincidenti con l'area di completamento della REP, disciplinandole al pari degli "Ambiti agricoli di tutela ambientale, ai fini della salvaguardia della rete ecologica". <u>Tutele e gestione delle risorse idriche</u> Per quanto attiene gli ambiti ARU1, ARU2 e ARU3, si evidenzia che all'interno della zona ZR dovrà essere rispettato il disposto della DGR n° VII/12693 del 10/04/2003 e che è inoltre vietato l'insediamento	previsione viabilistica lungo la SP46, rimandando l'applicazione in fase di elaborazione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo. <u>Agricoltura</u> Si conferma quanto indicato rispetto al ruolo ed alla funzione dell'ambito AS1. Per quanto riguarda il governo e la disciplina delle aree agricole si precisa che la formulazione dei contenuti dell'art. 39, dal comma 32 al comma 35 è uguale a quella prevista dal vigente PGT. In ogni caso si provvede ad individuare gli edifici esistenti in zona agricola, all'esterno del perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, distinguendoli tra edifici a destinazione residenziale ed edifici ad altra destinazione. A tal fine si provvede a riformulare il contenuto del comma 32 dell'art. 39, con la seguente dicitura: <i>"Per gli edifici residenziali e non residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed individuati dalla Tavola PdR07 – Classificazione della città consolidata", sono ammessi interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. n° 12/2005 e di ampliamento "una tantum" della SL esistente fino ad un massimo di 50 mq".</i> <u>Rete Ecologica, sistemi naturali e paesaggio</u> Si evidenzia che tali aree, oltre ad essere agricole, sono già comprese all'interno della Rete Ecologica Comunale, nel Corridoio Ecologico Est-Ovest ed individuate come "Fascia tampone di transizione tra aree urbane e aree lungo il limite sud". A ciò si aggiunge il contenuto del Titolo IV – Piano Paesistico Comunale delle norme del Piano delle Regole e dell'art. 7 – Rete Ecologica delle norme del Piano dei Servizi. In particolare, si provvede ad inserire nel citato art. 7, un nuovo punto 14, nel comma relativo a "Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale", che così recita: <i>"In tali aree è vietata la posa di nuove recinzioni e, in caso di sostituzione di quelle esistenti, dovranno essere rimossi gli elementi che impediscono il transito della fauna terrestre (muri e muretti)."</i> Si prende atto di quanto indicato in merito alla realizzazione della costruzione del nuovo sottopasso e ai criteri da rispettare in sede di progettazione, al fine di preservarne la continuità ecologica. <u>Tutela e gestione delle risorse idriche</u> Si prende atto di quanto indicato e si provvede ad integrare il contenuto della scheda urbanistica degli ambiti citati, con l'inserimento tra le prescrizioni particolari della seguente dicitura:
---	---

dei centri di pericolo di cui all'art. 94, comma 4 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Inoltre il pozzo pubblico "Fontanelle 4" e la relativa ZTA, all'interno del perimetro dell'ARU3, dovrà essere adibita esclusivamente alle opere di captazione ed alle relative infrastrutture di servizio, dovrà essere recintata e possibilmente idoneamente impermeabilizzata e dovrà comunque essere garantito un agevole accesso al pozzo. <u>Altri Temi</u> La competenza all'attività di controllo della fornitura digitale relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL. In conclusione, la variante è compatibile con le previsioni del PTCP, ad eccezione delle previsioni relative agli ambiti strategici AS1 e AS2 la cui compatibilità dovrà essere valutata solo alla luce della definizione di una disciplina urbanistica completa ai sensi di legge.	<i>"All'interno della Z.R. di opere di captazione ad uso idropotabile, l'attuazione degli interventi dovrà rispettare il disposto della DGR n° VIII/12693 del 10 aprile 2003 ed è inoltre vietato l'insediamento di centri di pericolo di cui all'art. 94, comma 4 del D.Lgs. n° 152/06 e s.m.i., tra cui si segnalano "dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade" e "pozzi perdenti".</i> Per quanto riguarda l'Ambito ARU3, in relazione alla presenza del pozzo pubblico "Fontanelle 4", all'interno della scheda urbanistica, tra le prescrizioni particolari, si provvede ad inserire la seguente dicitura: <i>"Ai sensi dell'art. 94, comma 3 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., la Zona di Tutela Assoluta (Z.T.A.) del pozzo pubblico "Fontanelle 4" dovrà essere adibita esclusivamente alle opere di captazione ed alle relative infrastrutture di servizio. La medesima dovrà essere recintata e possibilmente idoneamente impermeabilizzata (vedi punto 2.1. della DGR n° VI/15137 del 27 giugno 1996) e dovrà comunque essere garantito un agevole accesso al pozzo, anche per eventuali interventi di manutenzione straordinari".</i> <u>Altri temi</u> Si prende atto di quanto indicato. Per gli Ambiti Strategici AS1 e AS2 si rimanda a quanto già indicato all'inizio della risposta al parere formulato da Provincia di Varese.
---	---

Parere di compatibilità di Regione Lombardia

Data di protocollo	21 marzo 2019
Numero di protocollo	3871
Nominativo del proponente	Regione Lombardia – D.G. Territorio e Protezione Civile – U.O. Urbanistica e Assetto del Territorio
Parere di compatibilità	Proposta di controdeduzione
Con delibera di Giunta Regionale n° 1400 del 18 marzo 2019, Regione Lombardia ha formulato la valutazione di compatibilità con gli obiettivi fissati dal PTR, con particolare riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale “Autostrada regionale Varese-Como-Lecco (tratta Varese-Como)” e “Peduncolo di Vedano Olona”. <u>Analisi dei contenuti e degli obiettivi della Variante al PGT e considerazioni in merito alla coerenza con gli orientamenti del PTR</u> Vengono riportati obiettivi e azioni che meglio declinano a livello locale gli obiettivi fissati dal PTR. I documenti costituenti la variante risultano conformi a quanto disposto dall’art. 8 della L.R. n° 12/05 in materia di definizione del quadro ricognitivo e programmatico e del quadro conoscitivo del territorio comunale. In merito agli ambiti strategici AS1 e AS2, il parere osserva quanto segue: - non configurandosi come ambiti di trasformazione, la loro attuazione dovrà essere proceduta da apposita variante di PGT, corredata da relativa VAS, che dovrà definire i parametri urbanistico/edilizio e le relative modalità di attuazione; - in attesa della definizione come ambiti di trasformazione, sarà necessario attribuire una norma d’uso rispetto allo stato di fatto dei luoghi, coerente con gli obiettivi strategici declinati. In tema di consumo di suolo, si invita l’Amministrazione a verificare e meglio precisare il dato finale relativo al contenimento del consumo di suolo agricolo. Rispetto al recupero degli edifici in aree agricole, ma non più adibiti all’uso agricolo, si segnala che l’ampliamento della SL, potrà avvenire solo in presenza della puntuale individuazione cartografica di detti edifici, del contestuale inserimento in normativa delle modalità di intervento e dell’indicazione circa le destinazioni funzionali compatibili, in ottemperanza alle disposizioni di cui all’art. 10 della LR n° 12/2005. Verificato che la variante non contempla il Piano delle attrezzature religiose, prendendo atto che non si propongono nuovi luoghi di culto, si ricorda che la	Sulla base del parere di compatibilità agli obiettivi primari di interesse regionale, espresso da Regione Lombardia, si formulano le seguenti considerazioni. <u>Analisi dei contenuti e degli obiettivi della Variante al PGT e considerazioni in merito alla coerenza con gli orientamenti del PTR</u> Si conferma la procedura di sviluppo degli ambiti strategici AS1 e AS2, come indicato nel parere. Si provvede ad integrare le schede urbanistiche degli ambiti strategici, indicando le modalità di utilizzo delle aree, fino all’avvenuta definizione dei contenuti urbanistici ed edilizi dei due ambiti (art. 8, della LR n° 12/2005). Si provvede ad aggiornare/precisare il dato finale relativo al consumo di suolo, nel rispetto di quanto previsto dalla LR n° 31/2014. Si provvede ad individuare puntualmente gli edifici in aree agricole, non più adibiti all’uso agricolo, suddivisi tra edifici residenziali ed edifici a diversa destinazione (accessori compresi). Si prende atto di quanto riportato in merito alle previsioni di nuovi luoghi di culto. <u>Componente geologica (contributo della Struttura Pianificazione dell’assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico del 12 marzo 2019)</u> Si prende atto di quanto evidenziato in tema di recepimento del PGRA. <u>Obiettivi prioritari di interesse regionale “Autostrada regionale Varese-Como-Lecco (tratta Varese-Como)” e “Peduncolo di Vedano Olona” (contributo della Direzione Generale Trasporti, Infrastrutture e Mobilità sostenibile, espresso con nota n. S1.2019.0009287 del 14/03/2019).</u> Si evidenzia che la Tavola PdS06 – Rete Ecologica Comunale, individua una fascia destinata a “Mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico di infrastrutture di interesse regionale”, di larghezza complessiva uguale a quella dell’individuata fascia di salvaguardia (30 metri di fascia di rispetto lungo

disciplina per la realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi è disciplinata al Capo III della LR n° 12/2005, artt. Da 70 a 73.

Componente geologica (contributo della Struttura Pianificazione dell'assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico del 12 marzo 2019)

Non vengono formulati particolari rilievi. Si ricorda che, al fine di recepire compiutamente il PGRA nello strumento urbanistico, in ottemperanza a quanto disposto dalla DGR 19/06/2017 n° X/6738 dovrà essere redatta, entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 5 della L.R. n° 31/2014, anche la valutazione delle zone inserite nella classe di rischio R4.

Obiettivi prioritari di interesse regionale "Autostrada regionale Varese-Como-Lecco (tratta Varese-Como)" e "Peduncolo di Vedano Olona" (contributo della Direzione Generale Trasporti, Infrastrutture e Mobilità sostenibile, espresso con nota n. S1.2019.0009287 del 14/03/2019).

Si da atto che i tracciati di entrambe risultano correttamente trasposti negli elaborati adottati secondo le rispettive progettazioni di riferimento indicate nel PTR.

Si richiama l'obbligo di adeguare i corridoi di salvaguardia delle due opere ai sensi dell'art. 102 bis LR n° 12/2005, da dimensionare secondo i criteri indicati nella DGR n° VIII/8579 del 03/12/2008. La restituzione grafica andrà contestualmente perfezionata invertendo le labels identificative delle stesse riportate in alcune tavole e ripristinando anche in legenda la distinzione nominale e di campitura tra i due interventi.

In materia di fasce di rispetto stradale, quantomeno per la viabilità autostradale e ordinaria di livello sovra comunale, individuazione delle stesse anche in cartografia.

La ricognizione del quadro programmatico sovraordinato dovrà essere integrato con opportuni estratti della programmazione regionale richiamanti la sussistenza delle due infrastrutture strategiche, con particolare riferimento al "Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti" (par. 7.4 – "Sistema viabilistico autostradale e stradale e mobilità privata su gomma" e allegato cartografico Tav. n. 3 "Interventi sulla rete viaria") e al DdP del PTR (par. 1.5.6. "Infrastrutture prioritario per la Lombardia" e omonima Tav. n° 3).

Il nuovo PGT registra correttamente lo stato d'avanzamento relativo all'Accordo di programma di interesse regionale per la realizzazione di due grandi strutture di vendita in corrispondenza del nodo c.d. Ponte di Vedano.

ciascun lato delle due infrastrutture di interesse regionale+ incremento del 40%, pari a 12 mt per ciascun lato), ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. n° 12/2005, dimensionato secondo i criteri della DGR n° VIII/8579 del 03/12/2008. All'interno dell'articolo 11 – Rete Ecologica si provvede ad inserire indicazioni rispetto alle modalità di intervento e al ruolo paesaggistico e di salvaguardi che dovrà svolgere.

Si provvede ad individuare correttamente le due infrastrutture di interesse regionale.

Si provvede ad individuare le fasce di rispetto delle infrastrutture di interesse regionale.

Si provvede ad aggiornare il quadro programmatico all'interno della relazione del Documento di Piano, rispetto all'indicazione delle due infrastrutture di interesse regionale, tra gli interventi strategici inseriti nel quadro programmatico del PRT e del Piano Regionale Mobilità e Trasporti.

Si prende atto di quanto riportato nel parere, in merito all'Accordo di programma di interesse regionale per la realizzazione di due grandi strutture di vendita.

Si conferma che per ciò che riguarda l'attuazione dell'ambito ARU8, all'interno della scheda urbanistica, sono previsti adeguati approfondimenti al fine di valutare l'impatto generato dagli interventi previsti (compresi quelli in territorio del Comune di Malnate).

Si provvede ad integrare la relazione del Documento di Piano e la scheda urbanistica dell'ambito strategico AS1, per ciò che riguarda l'ipotesi di rilocalizzazione dell'attuale stazione di Vedano Olona e la necessità della verifica di fattibilità preliminare.

Si provvede ad aggiornare la relazione del Documento di Piano e la cartografia, inserendo il percorso ciclopedonale di interesse regionale "PCIR 2 – Pedemontana Alpina", che si sovrappone a percorso ciclopedonale, già sufficientemente evidenziato negli elaborati di piano, in quanto corrispondente alla pista ciclabile che attraverso la valle del torrente Quadronna.

L'attuazione dell'Ambito ARU8 debba essere proceduta da adeguati approfondimenti sulla corretta progettazione delle modalità di accesso, al fine di escludere, in rapporto al carico di utenza potenzialmente generato/attratto, ulteriori decadimenti degli standard prestazionali e di sicurezza lungo la direttrice principale (anch'essa qualificata, come le due precedenti, di interesse regionale di tipo "R1"). Per gli aspetti più direttamente attinenti alle infrastrutture e servizi ferroviari, il parere evidenzia che l'ipotesi di rilocalizzazione dell'attuale stazione di Vedano Olona in un nuovo ambito non rientra allo stato in nessuno dei documenti di pianificazione/programmazione di Regione Lombardia. Si ritiene opportuno esplicitare nella scheda che ogni ipotesi di nuova stazione dovrà preventivamente essere valutata nei termini indicati dal parere con tutti i soggetti competenti (in primis Regione Lombardia) e che, in qualsiasi caso, la sua eventuale attuazione dovrà prevedere l'imputazione a carico dei relativi proponenti di tutti gli oneri connessi a tale spostamento. In tema di mobilità ciclopedonale, si richiama che il Comune di Vedano Olona è interessato dal "PCIR 2 – Pedemontana Alpina", corrispondente in questo tratto al percorso Bicitalia n. 12. Tale itinerario risulta riportato negli elaborati di Piano come percorso ciclopedonale, senza evidenziare della sua valenza anche in chiave regionale. Si chiede pertanto di integrare in tal senso gli elaborati descrittivi e cartografici dello strumento adottato.	
---	--

PARTE V – OSSERVAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNE DI VEDANO OLONA

Data di deposito	30 gennaio
Numero di protocollo	1268
Nominativo	Ufficio Tecnico Comune di Vedano Olona – Arch. Daniele Aldegheri
Osservazione ufficio	Proposta di controdeduzione
La nota elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, segnala la necessità di apportare le seguenti precisazioni/modifiche all'apparato normativo della proposta di variante al vigente PGT: <u>Piano delle Regole – PdR 10 - NTA</u> a) art. 5: inserire il seguente nuovo comma: <i>“Il PdR è redatto in forma digitale e secondo le indicazioni contenute nella LR n° 12/2005 e successive modificazioni. Le riproduzioni a stampa devono fare riferimento alla versione digitale approvata dalla Regione Lombardia, in occasione della pubblicazione del PGT sul BURL”</i>; b) art. 6: inserire il seguente nuovo comma: <i>“Ai fini del calcolo del Volume urbanistico – Vu, l’Altezza urbanistica – Au convenzionale è fissata in 3,00 m., da utilizzare per le verifiche edificatorie, per la determinazione dei contributi di concessione riferiti alla residenza e per la determinazione della quantità di parcheggi privati, riferita a tutte le destinazioni”</i>; c) art. 7, comma 6. Uso commerciale. Al punto 3.8, si chiede di inserire <i>“Magazzini e depositi, funzionali all’uso commerciale”</i>; d) art. 7, comma 6. Uso terziario. Dopo il punto 4.1., si chiede di inserire <i>“Banche e sportelli bancari”</i>; e) art. 7. Inserire un comma apposito relativo al divieto di attività di gioco d’azzardo patologico, ai sensi della normativa regionale vigente; f) art. 8, comma 7. Si chiede di aggiungere <i>“....., nonché alla verifica della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico da destinare a parcheggio, come previsto dall’art. 72, comma 7, lettera d) della L.R. n° 12/2005. La presente dotazione minima non è monetizzabile”</i>; g) art. 10, comma 1a. Correggere SCILA in SCIA; h) art. 10. Inserimento nuovo comma 6., che così recita: <i>“E’ riconosciuta una premialità per gli interventi in attuazione del piano che saranno oggetto di concorso di idee, come definito all’art. 156 del D.Lgs. n° 50/2016, per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l’offerta qualitativa e per affermare la rilevanza</i>	In relazione ai contenuti della nota formulata dall'Ufficio Tecnico Comunale, la proposta è quella di accogliere la proposta di modifica dell'apparato normativo della variante al PGT. A tal fine si provvedere ad aggiornare/integrare gli articoli dei criteri di attuazione del Documento di Piano (elaborato DdP02) e delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (elaborato PdR10) e del Piano dei Servizi (elaborato PdS02).

<i>del progetto. La suddetta premialità è limitata al 5% della SL ammessa nell'ambito di intervento, al netto di eventuali altri incentivi derivanti dall'applicazione di altre norme incentivanti previste dal PGT";</i> i) art. 16, comma 5. Eliminare da "... e altezza (HU) non superiore a 2,50 m"; j) art. 17. Comma 3. Eliminare la dicitura "..... o in comuni contermini"; k) art. 17, comma 5. Rivedere l'articolo come segue: <i>"Per interventi di nuova costruzione destinati a residenza, fatta eccezione per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, in aggiunta alle aree di parcheggio minimo previste dalle presenti norme, deve essere ricavato sull'area fondiaria un posto macchina per ogni unità immobiliare. Tale posto auto deve essere direttamente accessibile dallo spazio pubblico o di uso pubblico, Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno della superficie fondiaria la dotazione di parcheggi come sopra descritto, sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile";</i> l) art. 21, comma 3. Sostituire PGT con Piano delle Regole; m) art. 22. Comma 3. Correggere il riferimento alle destinazioni di cui all'art. 7, comma 6. Tale indicazione riguarda anche gli articoli successivi in cui si fa riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'art. 7; n) art. 22, comma 12. Si chiede di aggiungere: <i>"collettivo, nonché per i piani terra le destinazioni complementari alla residenza"</i> e di eliminare <i>"purchè disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale"</i>; o) art. 32, comma 7. Si chiede di rendere coerente l'altezza dell'edificio, con il numero di piani; p) art. 33, comma 6 e comma 7. Si chiede di rendere coerente l'altezza dell'edificio con il numero di piani; q) art. 35, comma 5. Si chiede di rendere coerente l'altezza dell'edificio con il numero di piani e di indicare la distanza dai confini (Dc); r) art. 36, comma 6. Si chiede di indicare la distanza dai confini (Dc); s) art. 39, comma 30. Correggere "... stono" in "... rivestono"; t) art. 55. Comma 2. Richiamare la delibera di G.C. n° 133 del 16 dicembre 2013 di approvazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita; u) Art. 56. Inserire un comma relativo alla definizione e computo della superficie di vendita e superficie di servizio per quanto riguarda le "Attività para-commerciali", come definite al precedente articolo;	
---	--

Si ricorda di integrare gli elaborati grafici Piano delle Regole, con cartografia in scala 1:2000, come richiamato nelle NTA all'art. 5.

Piano dei Servizi – PdS02 – Norme di Attuazione

- a) all'interno del Titolo I, inserimento nuovo articolo relativo a Parametri urbanistici, che così recita:
“1. Per la definizione dei parametri urbanistici si rimanda all'art. 6 delle norme del PdR”;
- b) all'interno del Titolo I, si chiede di inserire un nuovo articolo relativo alla *“Durata e decadenza dei vincoli”*, che così recita:
“1. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera dell'Amministrazione Comunale, di attrezzature e servizi previsti dal presente piano, hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.
2. I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Amministrazione Comunale, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
3. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine di 5 (cinque) anni, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto, la volontà di consentire tale realizzazione diretta, ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
4. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area, la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione Comunale.
5. Sugli edifici esistenti assoggettati alla disciplina delle presenti norme, nella fase transitoria all'attuazione delle suddette previsioni, sono sempre ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione. Il tutto senza alcuna modifica della destinazione d'uso edilizia già assentita alla data di entrata in vigore del presente piano.”;
- c) all'interno del Titolo I, si chiede di inserire un nuovo articolo relativo a *“Flessibilità realizzative delle attrezzature pubbliche e di interesse*

pubblico”, che così recita:

“1. I servizi indicati con apposita simbologia sulle aree esistenti e di nuova previsione nella Tavola PS02 –Carta delle previsioni hanno carattere indicativo e, pertanto, sulle predette aree, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso, ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

2. Il disposto di cui al precedente comma non si applica alle aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, che, ai sensi dell'art. 72, comma 1° della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., nel Piano dei Servizi sono specificatamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali.”;

d) all'interno del Titolo I, si chiede di inserire un nuovo articolo relativo a “Modalità di attuazione”, che così recita:

“1. E' prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico di tutte le aree classificate come “Attrezzature di interesse comune”, ad eccezione degli edifici di culto e per i servizi parrocchiali (e le relative pertinenze) dei servizi gestiti da soggetti privati.

2. L'iniziativa pubblica per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale classificati come “Attrezzature di interesse comune” è attuata mediante intervento edilizio diretto.

3. L'iniziativa privata per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale classificati come “Attrezzature di interesse comune” è attuata mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.

4. L'iniziativa privata per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale classificati come “Attrezzature di interesse comune” è consentita se nella normativa dei singoli ambiti del Documento di Piano e/o del Piano delle Regole è ammessa la destinazione “Usi di interesse comune”, come definita dall'art. 7, comma 6, punto 6 delle norme del Piano delle Regole (elaborato PdR10). In tali casi, la normativa tecnica di attuazione di riferimento (indici, parametri, modalità di intervento, ecc.) è quella definita per l'ambito di appartenenza.

5. In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammesso l'allestimento temporaneo di spazi aggregativi all'aperto per sagre, fiere, feste popolari, manifestazioni sportive, ecc. Tali allestimenti, in caso di iniziative private, saranno

in ogni caso soggette alle prassi autorizzative previste dall'Amministrazione Comunale e dalla normativa di riferimento. Qualsiasi manufatto posto in essere per lo svolgersi di attività temporanee non specificatamente ammesse dalle normative di piano dovrà essere rimosso a distanza di 24 ore dalla conclusione dell'evento, a cura dei promotori.

6. In tutte le tipologie di aree per servizi è ammesso l'insediamento di chioschi per edicole e giornali, distributori dell'acqua e similari, al servizio dei fruitori delle aree pubbliche e di uso pubblico, previo idoneo titolo abilitativo. Tali interventi non sono assoggettati al reperimento delle quote di servizi pubblici e di uso pubblico previste dal Titolo III delle presenti norme.”;

- e) art. 6, comma 4. Integrazione con la seguente dicitura: “ da realizzarsi all'interno, in continuità e coerenza con l'involucro edilizio esistente”;
- f) art. 14, comma 1. Correggere a 150 mq il riferimento alle superfici commerciali;
- g) art. 16. Eliminazione del comma 2, in quanto già ripreso all'interno dei nuovi articoli inseriti;
- h) art. 16. Inserimento nuovo comma, che così recita:
“ *La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi sarà verificata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e suoi aggiornamenti*”;
- i) all'interno del Titolo IV, inserimento nuovo articolo relativo a Disciplina dei servizi comunali esistenti, che così recita:
“*1. Le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale comunali esistenti alla data di adozione del PGT, individuate nelle tavole del Piano dei Servizi, nonché quelle in corso di realizzazione alla stessa data, sono confermate nella loro destinazione*”;
- j) all'interno delle disposizioni finali, inserimento nuovo articolo – Indagini di caratterizzazione ambientale:
“*1. Per la riconversione a servizi pubblici e di uso pubblico generale di aree interessate da attività industriale pregressa, si fa riferimento alle norme di attuazione del Piano delle Regole della componente geologica*”.

Documento di Piano – DdP02 – Criteri di attuazione

- a) art. 4, comma 2). Inserire un nuovo alinea che così recita: “*Individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e definisce la sensibilità paesistica dei luoghi*”;
- b) art. 6, comma 2). Si chiede di riformulare il comma con la seguente dicitura: “*La relazione, le norme e le tavole che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal DdP, come puntualmente*

<i>indicato dal Capo III – Titolo III delle norme del Piano delle regole”;</i> c) inserimento nuovo art. 8) Parametri urbanistici. <i>“1. Per la definizione dei parametri urbanistici si rimanda all’art. 6 delle norme del PdR”;</i> d) art. 11. Inserimento nuovo comma che così recita: <i>“L’istanza dovrà essere corredata dalla seguente documentazione, variabile in relazione alle richieste che si dimostreranno necessarie in fase istruttoria:</i> - <i>Relazione tecnico-illustrativa</i> - <i>Estratto mappa: planimetria con distanze dai confini e dagli edifici, reti tecnologiche, ecc.;</i> - <i>Verifica grafico/analitica dei parametri urbanistici/edilizi di zona;</i> - <i>Stato di fatto e di progetto (planivolumetrico indicativo e schematico, inserimento 3D,), indicazione delle destinazioni d’uso, rilievo della vegetazione esistente ed interventi sul verde;</i> - <i>Documentazione fotografica”;</i> e) art. 11. Inserimento nuovo comma che così recita: <i>“Durante la fase di negoziazione l’Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni,).”;</i> f) art. 21. Inserimento nuovo comma che così recita: <i>“Per tutto quanto non espressamente disciplinato nelle presenti norme, si fa riferimento alle norme di attuazione del Piano delle Regole”.</i>	
---	--