COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA

Provincia di Varese

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

ALLE OSSERVAZIONI

E AI PARERI PERVENUTI

ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°23 del 25 LUGLIO 2023

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

GENNAIO 2024

SOMMARIO

PREMESSA 2

A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE. 3

A.1) OSSERVAZIONI PERVENUTE 3

Osservazione n° 1 –prot. 11679 del 30/08/2023 – MAZZUCCHELLI 1849 SPA 4

Osservazione n° 2 – prot. 11972 del 07/09/2023 – Salaomi Katia 6

Osservazione n° 3 - prot. 12427 del 03/10/2023 – De Michele Alessandro 7

Osservazione n° 4 - prot. 13395 del 03/10/2023 – Parise Giorgio 9

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata 10

Osservazione n° 5 - prot. 13451 del 04/10/2023 – Baldari Emilio, Barone Maria 11

Osservazione n° 6 - prot. 13787 del 10/10/2023 – Immobiliare Somadeo sas 13

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata 14

Osservazione n° 7 - prot. 13793 del 10/10/2023 – Alessandro Gabri, Gabri Luigia srl – ARIG 17 16

Osservazione n° 8 - prot. 13805 del 10/10/2023 – Colombo Bruna Maria 18

Osservazione n° 9 - prot. 13820 del 10/10/2023 – Speroni Antonella 20

A.3) RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI 21

OSSERVAZIONI DI ATS E ARPA PERVENUTE AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 13 L.R. 12/05. 22

Osservazione ARPA – prot. n. 10213 del 07/10/2023 22

B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE DELLA PROVINCIA DI VARESE SULLA COMPATIBILITÀ CON IL PTCP APPROVATO CON DECRETO DIRIGENZIALE N. 328 DELL' 11 DICEMBRE 2023 23

Sintesi dei contenuti del parere provinciale 23

Proposta di controdeduzione e recepimento dei contenuti del parere provinciale. 25

Proposta di determinazione in merito al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Varese . 28

E) SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERE PERVENUTI 29

PREMESSA

Questo documento costituisce l'elaborato delle proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT di Castiglione Olona avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 25 luglio 2023.

Nel documento sono inoltre riepilogati ed eventualmente controdedotte le osservazioni di ARPA e ATS pervenute ai sensi del comma 6 art. 13 l.r. 12/05.

Allo stesso tempo nel presente elaborato è analizzato, con eventuale controdeduzione delle richieste di modifica o integrazione ivi contenute, il parere di compatibilità al PTCP pervenuto dalla Provincia di Varese.

Infine sono indicate le modifiche apportate a seguito di segnalazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.

A.1) OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT e della pubblicazione della stessa sono pervenute **n° 9 osservazioni**.

Esse sono di seguito elencate e numerate per ordine di presentazione al protocollo comunale.

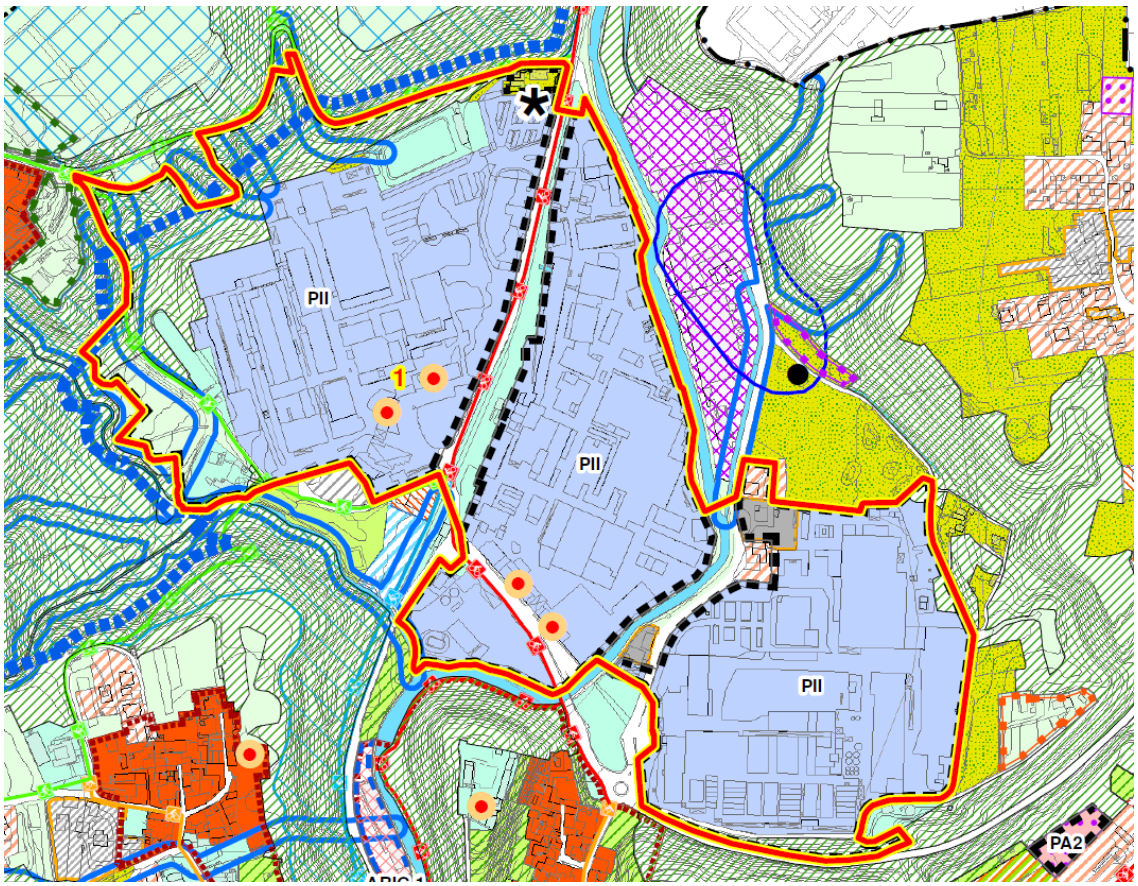
Nel seguito sono proposte le controdeduzioni alle osservazioni, argomentando in merito alla possibilità/opportunità di un loro accoglimento (anche parziale) o non accoglimento.

Nel caso di accoglimento delle osservazioni, anche solo parziale, sono contestualmente descritte le modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata

OSSERVAZIONE N° 1 –PROT. 11679 DEL 30/08/2023 – MAZZUCCHELLI 1849 SPA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce alle aree ricomprese nel comparto interessato dal PII denominato "PII Mazzucchelli, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.29 del 30 luglio 2009 e oggetto di variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 30 ottobre 2018.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione fa *seguito ad analoga osservazione già protocollata in Comune di Castiglione Olona in data 19 luglio 2018 e 29 maggio 2023*.

Essa richiama che nella componente geologica della Variante adottata (così come nel PGT vigente) la maggior parte delle aree ricomprese nel PII Mazzucchelli è classificata nelle classi R2 "rischio medio" e R1 "rischio moderato", mentre nella documentazione allegata al PII del 2009 è presente un puntuale studio idraulico dell'area (sono citati il nominativo del professionista redattore e il numero di protocollo comunale) dove nelle conclusioni di tale documento si determina che "*tutta l'area interna alle difese Mazzucchelli è caratterizzata da un punto di vista idraulico da rischio nullo R0 non essendo interessata da allagamenti neanche per eventi cinquecentennali*".

Sulla base di questi richiami, l'osservazione **chiede di recepire**, in fase di approvazione definitiva della Variante al PGT, **i risultati della relazione idraulica del PII**, procedendo alla rimodulazione delle classi di rischio ed all'aggiornamento della relativa cartografia.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Lo studio idraulico di riferimento è quello di approfondimento del PAI approvato dal Comune di Castiglione Olona nel 2012 mentre il PGRA è quello previsto dalla pianificazione regionale vigente; entrambe le delimitazioni sono state riportate nella carta dei vincoli e sono state prese in considerazione per la redazione della carta di fattibilità geologica. Lo studio citato nell'osservazione e allegato all'approvazione del PII Mazzucchelli è stato redatto nel 2009 quindi in

data antecedente e non è mai stato recepito all'interno della pianificazione urbanistica. Si conferma quindi quanto rappresentato sulle cartografie predisposte e le relative norme.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

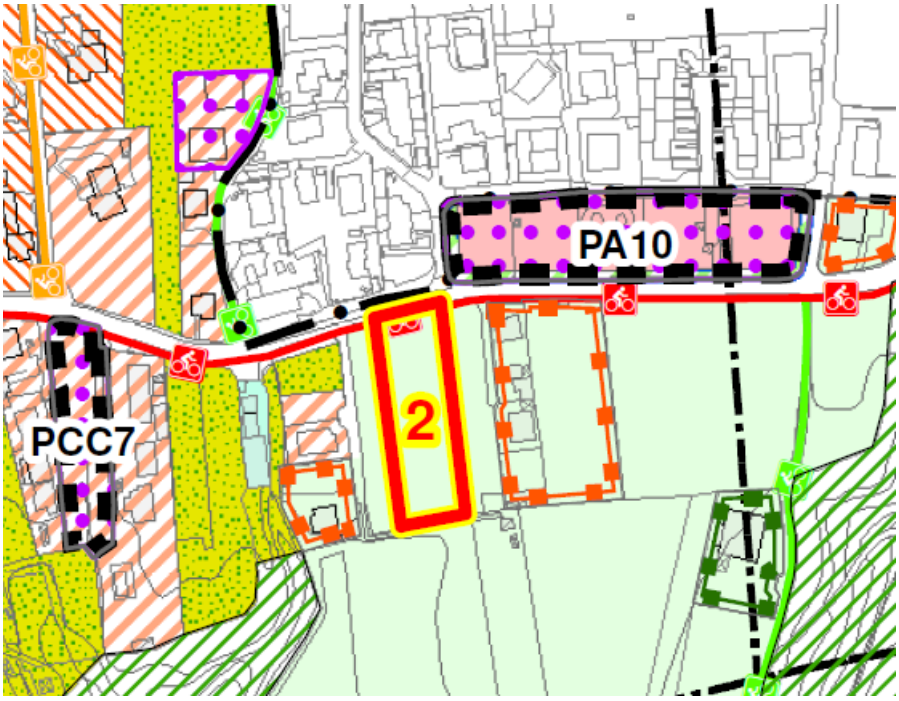
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 2 – PROT. 11972 DEL 07/09/2023 – SALORNI KATIA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta lungo via Fratelli Rosselli nel settore est del tessuto urbano consolidato, classificata dalla Variante Generale come ***Ambito agricolo.***

L'osservazione chiede che l'area sia classificata come edificabile residenziale, anche con impegno a sostenere tutti i costi necessari per i dovuti allacciamenti, se del caso anche presso il comune di Vedano Olona.



individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'accoglimento della richiesta comporterebbe, come altre simili, l'introduzione di nuovo Consumo di suolo (ai sensi dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14) rispetto a quanto previsto dalla Variante Generale adottata.

L'accoglimento di tale tipologia di richieste, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe la ripubblicazione della Variante Generale per la Valutazione Ambientale Strategia nonchè l'ulteriore riadozione per sottoporre la Variante Generale alla verifica di compatibilità con i criteri del PTR 31/14 da parte della Provincia.

Non si ritiene pertanto possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di richieste di rettifica di dettaglio (ad esempio per la correzione di errori materiali) delle previsioni individuate dalla Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

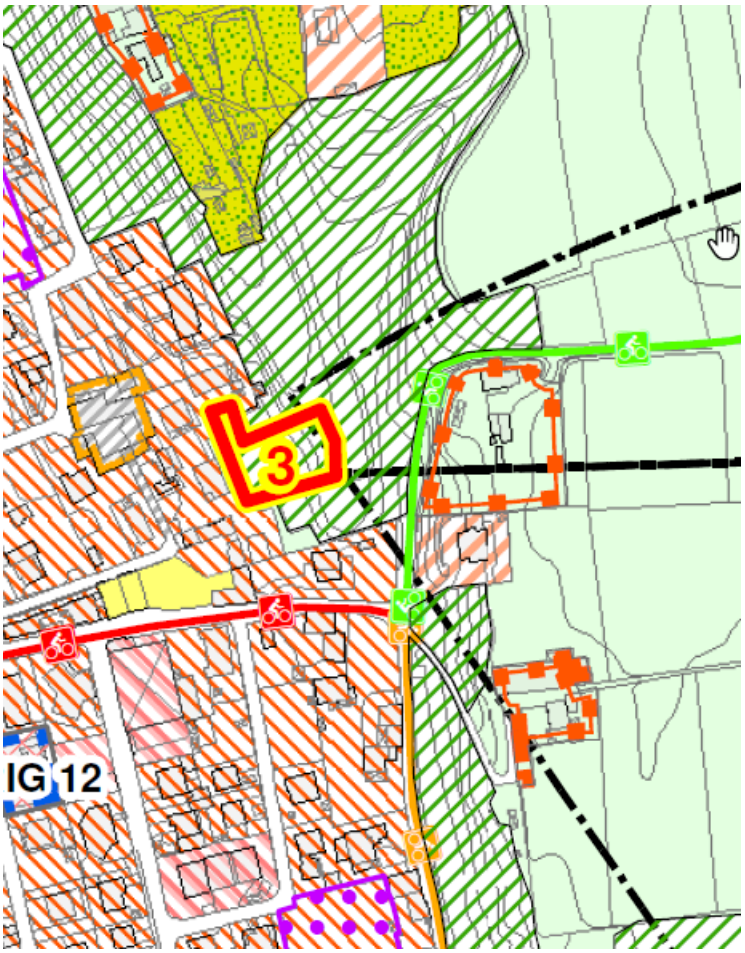
NON ACCOLTA.

OSSERVAZIONE N° 3 - PROT. 12427 DEL 03/10/2023 – DE MICHELE ALESSANDRO

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta lungo il perimetro del tessuto urbano consolidato, nella porzione ad est del territorio comunale, classificata dalla Variante Generale come ***Ambito agricolo*** *interessata da* ***boschi del PIF.***

L'osservazione, argomentando nel dettaglio le caratteristiche dell'area, chiede che l'area sia classificata come edificabile residenziale.



individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come argomentato per la precedente osservazione n°2, l'accoglimento della richiesta comporterebbe, come altre simili, l'introduzione di nuovo Consumo di suolo (ai sensi dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14) rispetto a quanto previsto dalla Variante Generale adottata.

L'accoglimento di tale tipologia di richieste, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe la ripubblicazione della Variante Generale per la Valutazione Ambientale Strategia nonchè l'ulteriore riadozione per sottoporre la Variante Generale alla verifica di compatibilità con i criteri del PTR 31/14 da parte della Provincia.

Non si ritiene pertanto possibile procedere, in questa fase, all'accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di richieste di rettifica di dettaglio (ad esempio per la correzione di errori materiali) delle previsioni individuate dalla Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

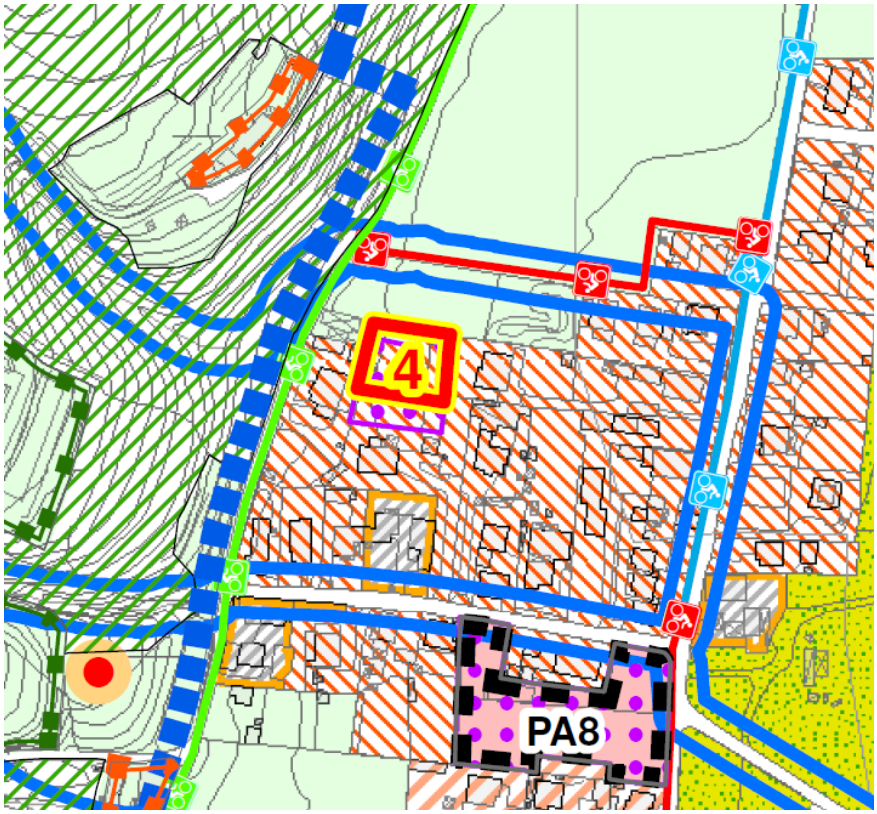
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

OSSERVAZIONE N° 4 - PROT. 13395 DEL 03/10/2023 – PARISE GIORGIO

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita ad un'area di proprietà posta nella frazione di Gornate Superiore, per la quale la Variante Generale riconferma la destinazione del PGT vigente di **ambito residenziale a media densità soggetto a perequazione**.



stralcio grafico dell'individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione, evidenziando che il terreno è al confine con gli ambiti agricoli circostanti, chiede che sia tolta ogni possibilità edificatoria e che sia ricondotto ad area agricola.

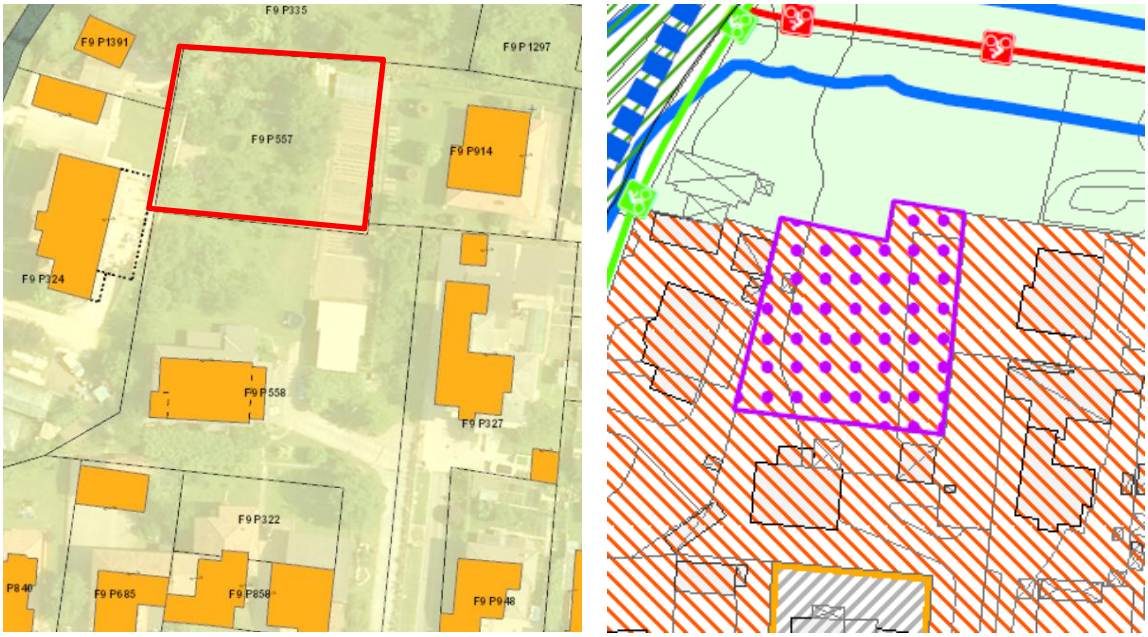
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'area oggetto di osservazione è chiaramente connessa, funzionalmente, alla restante porzione di proprietà edificata (mappale 558). Pertanto, l'eventuale classificazione ad agricolo non risponderebbe a criteri di razionalità, cui il PGT deve comunque tendere.

Si ritiene pertanto di poter confermare la correttezza della classificazione della Variante adottata, che peraltro riconferma quella del PGT vigente.

In ogni caso l'analisi di dettaglio della partizione catastale delle aree ha evidenziato un errore (per eccesso) nell'individuazione dell'area di perequazione ivi individuata, perché insistente in parte sul mappale 558, già edificato e di pertinenza dell'edificio esistente.

Pertanto l'area effettivamente libera dall'edificazione (e a cui applicare, eventualmente, i meccanismi perequativi di piano) corrisponde unicamente con il mappale 557 fg.9, che ha una superficie catastale di 1.057 mq, inferiore alla soglia dimensionale di 1.500 mq che implica l'applicazione dei meccanismi perequativi.



stralcio grafico dell'assetto dei mappali relativi all'osservazione e della tavola C.1.0 del PdR con errata individuazione dell'ambito di "perequazione"

Ne deriva che la previsione di area soggetta a meccanismi perequativi di piano (*Aree per la realizzazione dei diritti volumetrici di compensazione per l'acquisizione di aree per servizi pubblici*) debba essere eliminata.

Nello spirito rappresentato dall'osservazione si ritiene che **la correzione di tale errore possa costituire comunque un accoglimento parziale** dell'osservazione.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Eliminazione dalle tavole C.1.n dell'indicazione grafica di "Aree per la realizzazione dei diritti volumetrici di compensazione per l'acquisizione di aree per servizi pubblici"

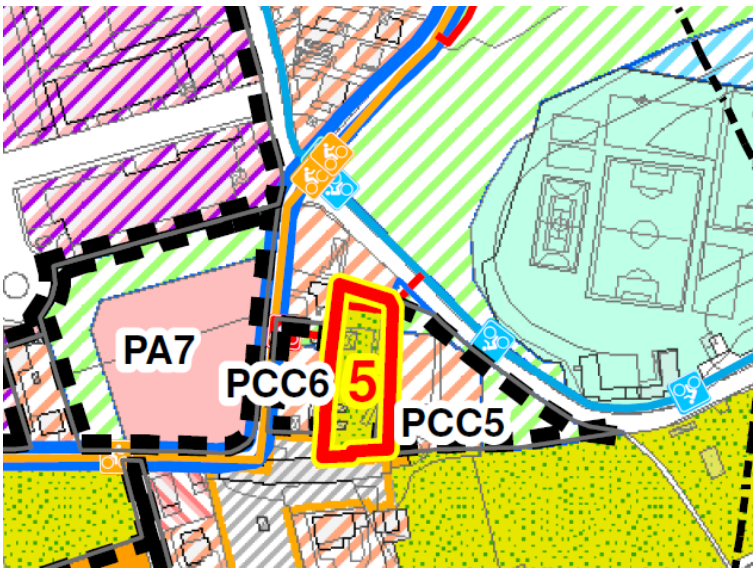
Stralcio C.1.4 – confronto tavola adottata (sinistra) e tavola modificata (destra) a seguito di controdeduzione delle osservazioni

Adeguamento conseguente alla tavola B2.0 del PdS e alla relativa tabella

OSSERVAZIONE N° 5 - PROT. 13451 DEL 04/10/2023 – BALDARI EMILIO, BARONE MARIA

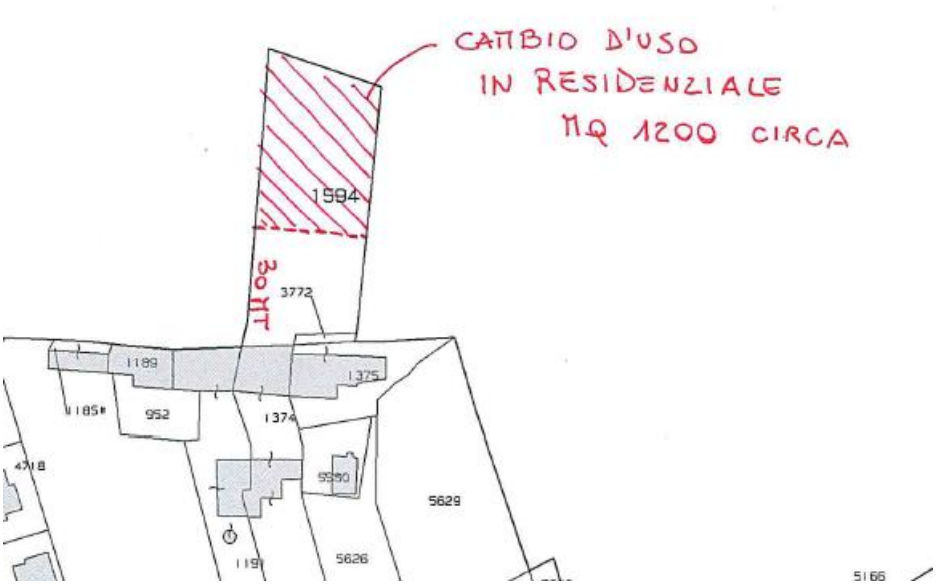
RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad un'area di proprietà posta nel settore sud del tessuto urbano consolidato, ricompresa tra la via Monte cengio e la via Asiago e classificata dalla Variante Generale come ***Ambito agricolo di frangia urbana.***



individuazione dell'area oggetto di osservazione sulla Tavola C.1.0 del PdR

L'osservazione chiede che una porzione dell'area (a nord) sia classificata come ambito residenziale a media densità, mantenendo la restante parte (per una profondità di 30 metri dall'edificio posto a sud) con l'attuale destinazione.



PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come argomentato per la precedente osservazione n°2 e 3, l'accoglimento della richiesta comporterebbe, come altre simili, l'introduzione di nuovo Consumo di suolo (ai sensi dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14) rispetto a quanto previsto dalla Variante Generale adottata.

L’accoglimento di tale tipologia di richieste, in questa fase di controdeduzione alle osservazioni, comporterebbe la ripubblicazione della Variante Generale per la Valutazione Ambientale Strategia nonchè l’ulteriore riadozione per sottoporre la Variante Generale alla verifica di compatibilità con i criteri del PTR 31/14 da parte della Provincia.

Non si ritiene pertanto possibile procedere, in questa fase, all’accoglimento di questa tipologia di osservazioni, salvi i casi di richieste di rettifica di dettaglio (ad esempio per la correzione di errori materiali) delle previsioni individuate dalla Variante Generale adottata.

Per quanto su esposto si ritiene che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA.**

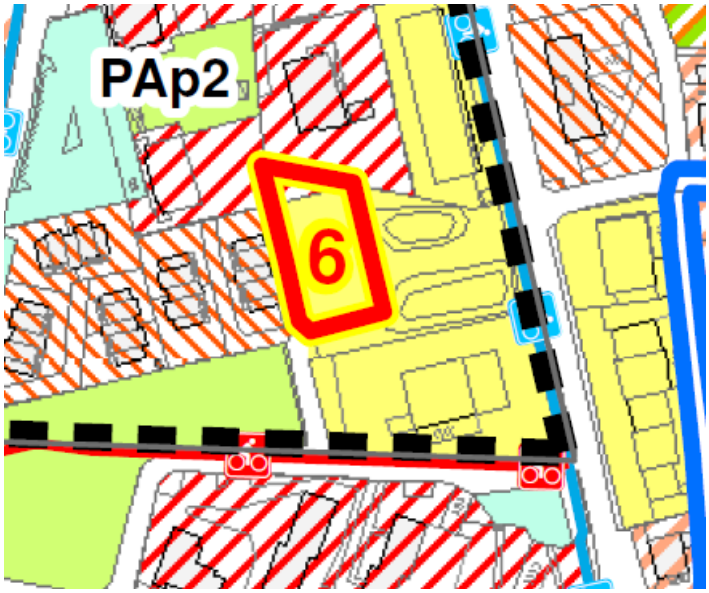
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

OSSERVAZIONE N° 6 - PROT. 13787 DEL 10/10/2023 – IMMOBILIARE SOMADEO SAS

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce ad una porzione di un'area di proprietà (mappale 5986 foglio 9) antistante la SP 233, all'interno del TUC, **per la gran parte** classificata dalla Variante generale adottata come **tessuto consolidato commerciale** e **in minima parte** come **tessuto residenziale consolidato**.



L'osservazione argomenta in merito alla cronistoria del cosiddetto PL Somadeo (che ha originariamente interessato l'area insieme ad altre aree confinanti) e a ulteriori temi di rapporto con il Comune connessi alla precedente realizzazione della pista ciclabile lungo la SP233.

Tra le altre argomentazioni l'osservazione recita che:

- *l'azzonamento residenziale attribuito a una (piccola) parte dell'area di cui al mappale 5896 è irragionevole....;*
- *che tale porzione, per la sua ridotta dimensione e la particolare conformazione, non è sfruttabile in alcun modo ai fini residenziali*;
- ***sarebbe invece ragionevole un azzonamento omogeneo a quello della restante parte del mappale 5896**, di cui l'area in esame costituisce la naturale estensione*;
- l'osservante ... ***sarebbe favorevole a un azzonamento dell'area*** *.... alla stregua di un fondo suscettibile di* ***sfruttamento commerciale***.

A valle di tali argomentazioni l'osservazione chiede di ... *ripristinare – in difetto di una complessiva rinegoziazione dei contenuti del PL Somadeo in contraddittorio con la scrivente – l'azzonamento dell'area catastalmente identificata al mappale 5896 come previsto nel PL Somadeo*.

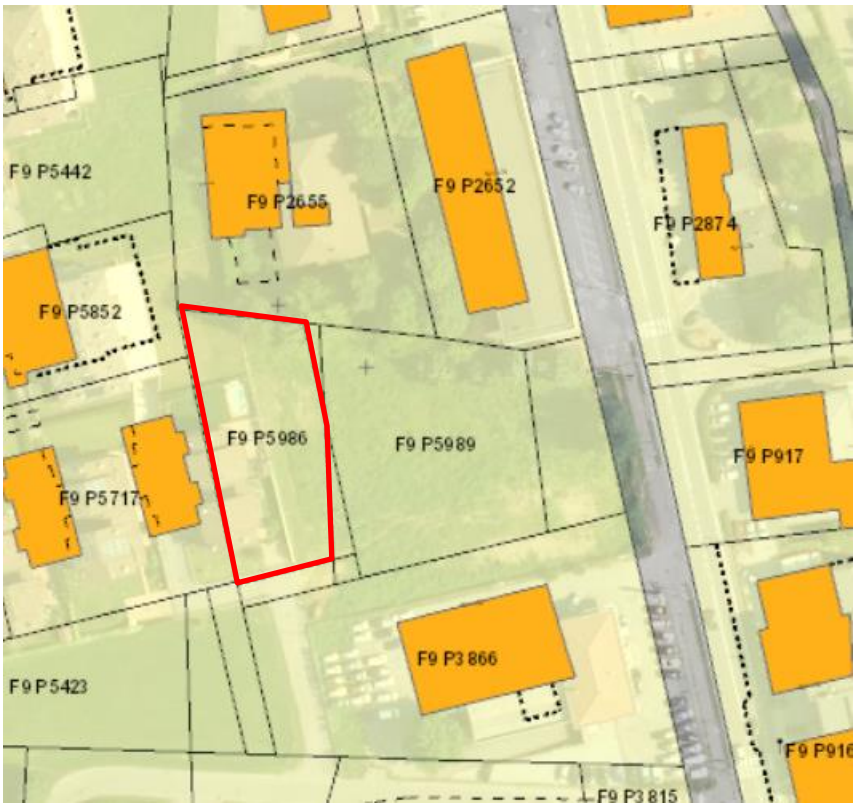
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'articolazione dell'osservazione appare poco chiara.

Infatti:

- dal testo che precede la specifica richiesta dell'osservazione sembra evincersi chiaramente la richiesta di classificare l'intero mappale 5986 come ambito commerciale;

- la specifica richiesta chiede invece di riclassificare tutta l'area come originariamente classificata nel PL Somadeo.



In questa sede, non essendo chiaramente comprensibile quale sia il tenore della richiesta, si evidenzia unicamente che la classificazione a tessuto residenziale consolidato della piccola porzione di mappale 5896 è unicamente dovuto ad un'imprecisione di disegno nella cartografia del PGT.

Si ritiene pertanto necessario correggere l'imprecisione classificando tutto il mappale 5896 come **tessuto consolidato commerciale.**

Ciò a prescindere dal reale significato e intento dell'osservazione.

Con ciò si ritiene di poter considerare l'osservazione almeno come **parzialmente accolta.**

Gli altri temi argomentati dall'osservazione in merito alla pista ciclabile esistente lungo la SP 233 si ritengono estranei alla presente fase/procedura di controdeduzione alle osservazioni della Variante Generale adottata.

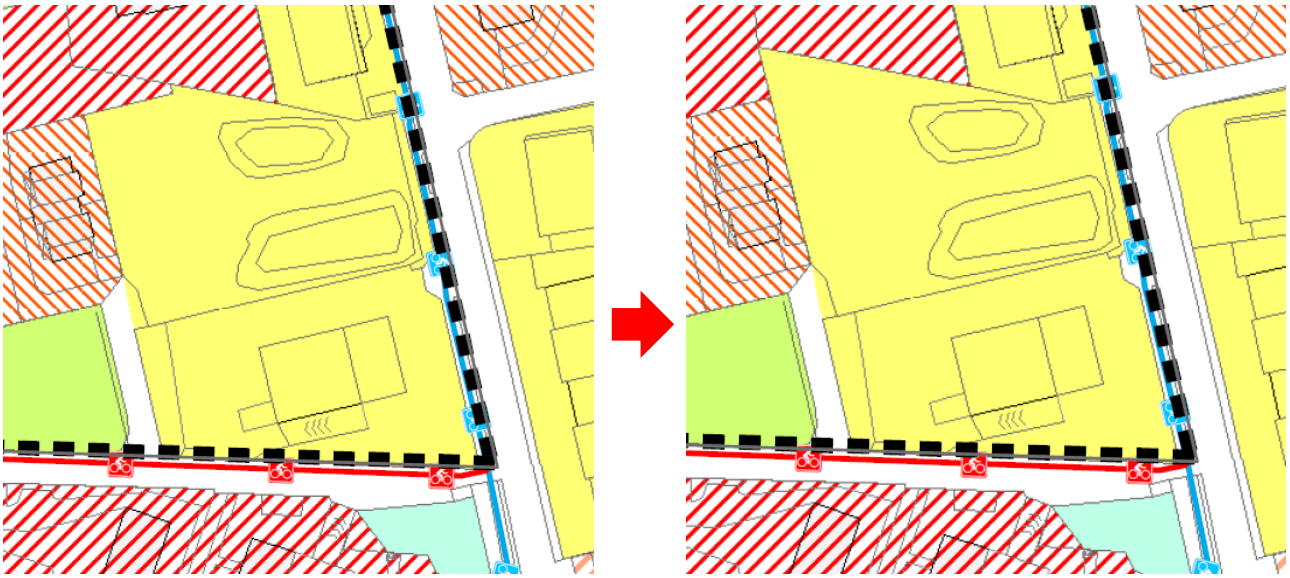
PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

PARZIALMENTE ACCOLTA con correzione della classificazione della piccola porzione di mappale 5986 in tessuto consolidato commerciale

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Correzione delle tavole C.1.n estendendo la classificazione di tessuto consolidato commerciale a tutto il mappale 5986 foglio 9 del catasto di Castiglione Olona.

Conseguente adeguamento delle altre tavole della variante in cui compare la nuova perimetrazione (ad esempio tavola a.3.3 del DdP)

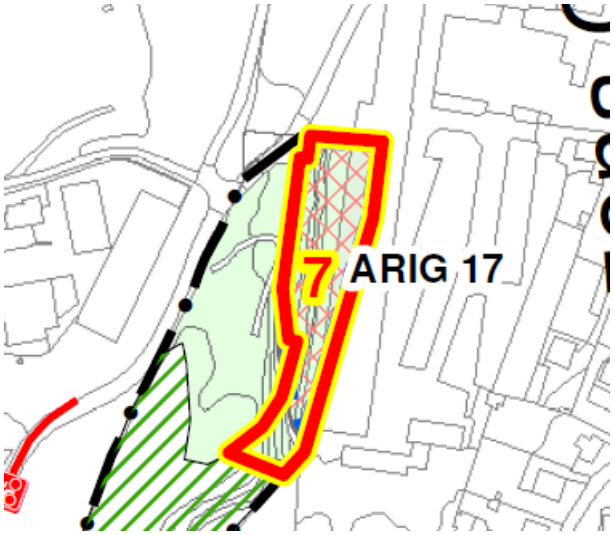


Stralcio C.1.4 – confronto tavola adottata (sinistra) e tavola modificata (destra) a seguito di controdeduzione delle osservazioni

OSSERVAZIONE N° 7 - PROT. 13793 DEL 10/10/2023 – ALESSANDRO GABRI, GABRI LUIGIA SRL – ARIG 17

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione si riferisce all'Ambito di Rigenerazione ARIG 17 (già individuato in precedenza dal Consiglio Comunale come ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05), che interessa un'area dismessa collocata a cavallo del confine con Venegono Superiore, su cui insiste la gran parte del complesso produttivo dismesso.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

Nello specifico l'osservazione richiama che nel PGT vigente l'IT ammesso è pari alla SLP esistente maggiorata del 10%, con una quota massima destinata alla residenza del 30%.

Questo indice (SL esistente + 10%) è lo stesso indicato per una gran parte degli Ambiti di Rigenerazione dalla Variante Generale adottata.

L'osservazione **chiede** quindi:

- di **mantenere l'IT del PGT vigente**;
- di poter destinare **tutta l'edificabilità ammessa alla funzione residenziale**.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Nella formulazione della scheda normativa dell'ARIG 17 adottata non si era voluto definire in modo specifico l'articolazione progettuale dell'ambito, considerando che la gran parte dell'insediamento produttivo dismesso ricade sul Comune di Venegono Superiore, sul quale si riverbereranno la gran parte degli effetti dell'eventuale rigenerazione dell'area.

Ciò sia in termini di capacità insediativa sia di funzioni insediabili.

Tuttavia l'osservazione pone in luce l'opportunità di definire entrambe le questioni, ai fini di una maggiore chiarezza espositiva.

Dai contenuti dell'osservazione si desume, infatti, la possibilità di una interpretazione equivoca sulle possibili destinazioni funzionali, che non erano state definite dalla Variante adottata solo allo scopo di lasciare la più ampia flessibilità funzionale in fase attuativa.

Pertanto, rispetto alle funzioni insediabili, conformemente agli altri ambiti di rigenerazione, si ritiene di poter **declinare semplicemente l'insieme delle destinazioni escluse** (in relazione alla collocazione dell'ambito e ai potenziali impatti sulla rete viaria esistente) confermando l'**ampio margine di flessibilità** immaginato dalla variante adottata in termini di destinazioni d'uso.

Per le stesse necessità di chiarezza si ritiene condivisibile la richiesta di un'individuazione chiara dell'**indice IT ammesso**, per il quale **si ritiene possa essere confermato quello del PGT vigente (SLP esistente + 10%)**.

Stante l'introduzione dell'indice IT di cui sopra, appare opportuno introdurre una specifica previsione in tema di **altezza degli interventi,** al fine di governare gli effetti visuali e di percezione (dal fondovalle) degli interventi di rigenerazione, fissando quindi un limite di altezza massima contestualmente di **3 piani fuori terra e di 10,50 metri di altezza massima**.

Resta comunque fermo il principio di base fissato dalla scheda normativa dell'ARIG 17, che prevede l'intervento di rigenerazione **....** *dovrà essere realizzato mediante una pianificazione urbanistica coordinata tra i due comuni che definisca un progetto unitario di recupero e riqualificazione dell'intero comparto produttivo dismesso***.**

Nel senso sopra espresso si ritiene quindi di poter proporre l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione e precisamente:

1. ACCOLTA rispetto alla definizione dell'indice IT (pari alla SL esistente), con contestuale indicazione dell'altezza massima di 3 piani fuori terra è altezza massima dei fronti fuori terra pari a 10,50 m;
2. ACCOLTA rispetto alla possibilità di insediamento esclusivo della funzione residenziale. Tale accoglimento, però, avviene per via indiretta declinando semplicemente le funzioni non ammesse per l'ambito (attività insalubri, logistica, MSV);

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

ACCOLTA.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

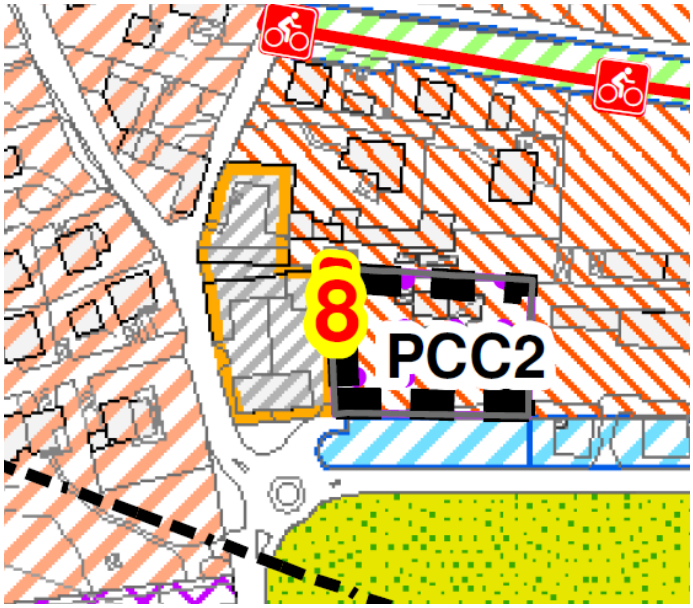
Modifica della scheda dell'ARIG 17 con specificazione dei seguenti parametri

- IT = SL esistente + 10%;
- H massima = 3 piani fuori terra e 10,50 m h max;
- SCOP riferita alla superficie dell'ambito 35%
- Elencazione delle funzioni non ammesse (attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994; attività di logistica e autotrasporto; Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso);

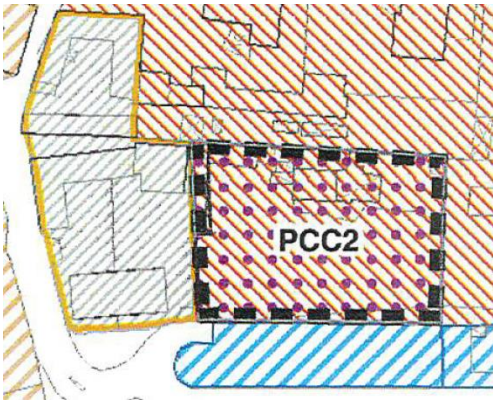
OSSERVAZIONE N° 8 - PROT. 13805 DEL 10/10/2023 – COLOMBO BRUNA MARIA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è relativa alla perimetrazione dell'Ambito PCC2, che ricomprende, erroneamente, una piccola porzione pertinenziale dei fabbricati presenti al confine ovest, classificati come Ambiti residenziali di rispetto morfologico.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR



stralcio osservazione con indicazione errore

stralcio osservazione – mappa catastale proprietà limitrofe

L'osservazione, pertanto, chiede di correggere la perimetrazione dell'Ambito PCC2.

L'osservazione, inoltre, evidenzia che dalla base cartografica si evincerebbe la presenza di un fabbricato all'interno dell'ambito PCC2 che in realtà non esiste.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Come messo in luce dall'osservazione, si tratta di un errore materiale di digitalizzazione del perimetro che deve essere corretto.

le simbologie grafiche della base cartografica non lasciano supporre la presenza di edifici, ma solo di precedenti recinzioni per delimitazione di aree ad uso orto, ora non più esistenti. Tale grafia, in ogni caso, non ha valore conformativo o di eventuale legittimazione di manufatti (esistenti o meno).

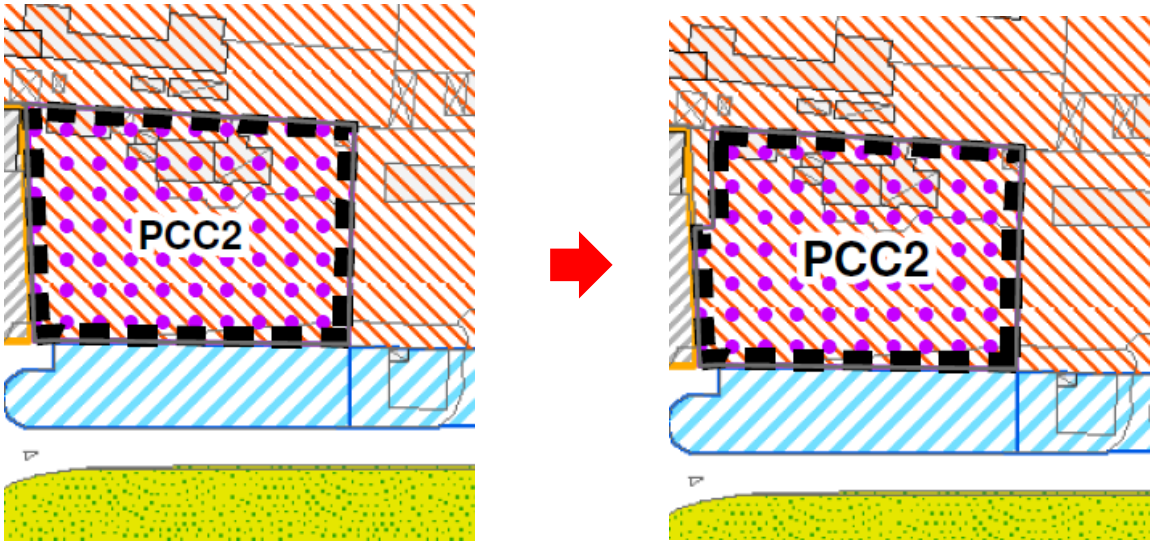
Nel senso sopra espresso si ritiene di poter proporre l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione, correggendo il perimetro dell'ambito PCC2.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

ACCOLTA

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Modifica delle tavole C.1.n con correzione del perimetro dell'ambito PCC2.



Stralcio C.1.4 – confronto tavola adottata (sinistra) e tavola modificata (destra) a seguito di controdeduzione delle osservazioni

Modifica conseguente della scheda dell'ambito di completamento PCC2 (fascicolo PdR 1.2)

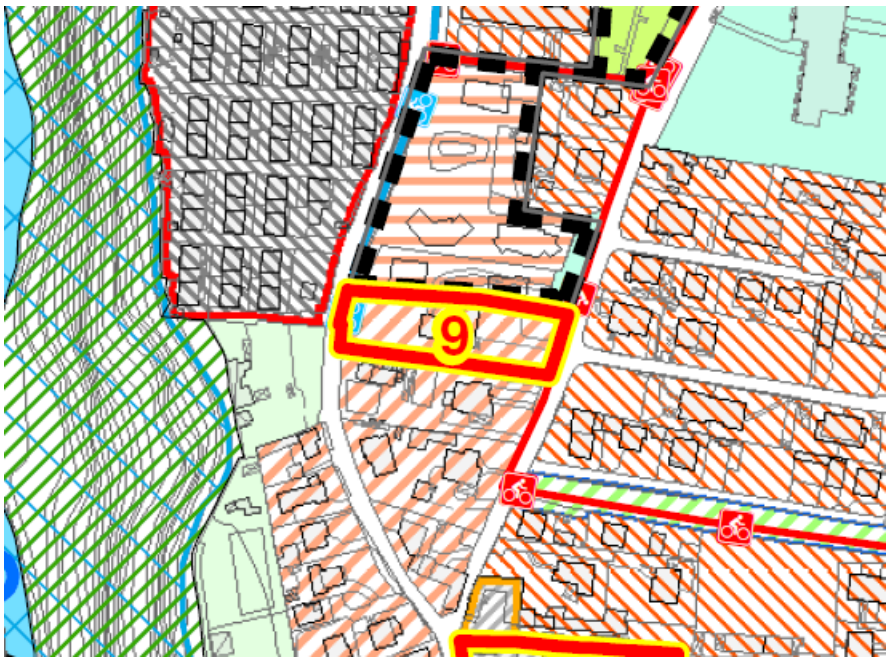
Modifica conseguente, senza ricadute sulla pianificazione, di tutte le altre tavole della variante in cui compare la perimetrazione del PCC2. Tra le altre si citano:

- **tavola C.1.0 del Piano delle Regole**
- **tavola CdS2 – Carta del Consumo di suolo alla data della variante,**
- **tavola A.3. del DdP.**

OSSERVAZIONE N° 9 - PROT. 13820 DEL 10/10/2023 – SPERONI ANTONELLA

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione è riferita ad un'area residenziale edificata presente lungo via Boccaccio, sul limite ovest del Tessuto Urbano Consolidato e in prossimità del c.d. Villaggio Mazzucchelli.



individuazione osservazione su Tav. C.1.0 del PdR

L'osservazione riepiloga che l'edificio presente nell'area è stato edificato negli anni sessanta e ancor oggi si configura con caratteristiche architettoniche di particolare interesse, fermo restando che il suo stato manutentivo presuppone la necessità di un radicale intervento di ristrutturazione con impegno economico rilevante.

Per non lasciare il fabbricato in stato di abbandono è necessario acquisire risorse economiche , ad esempio attraverso l'alienazione parziale dell'area di pertinenza alienabile per una nuova edificazione .

L'osservazione, pertanto, chiede di aumentare la capacità edificatoria dell'area rispetto all'attuale classificazione in ambiti residenziali a bassa densità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Pur prendendo atto delle argomentazioni addotte dall'osservazione, si ritiene che la funzione del PGT sia unicamente quella di garantire un corretto assetto urbano, anche in termini di coerenza tipologica dei vari ambiti.

In tal senso si ritiene che la classificazione quale ambito residenziale a bassa densità sia corretta rispetto ai caratteri del contesto e, pertanto, si ritiene che l'osservazione **non debba essere accolta**.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

NON ACCOLTA.

A.3) RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Per quanto esposto nel precedente capitolo, può essere così riepilogato il quadro delle proposte di determinazione qui formulate:

- **n° 2** osservazioni **accolte**
- **n° 2** osservazioni **parzialmente accolte**;
- **n° 5** osservazioni **non accolte**.

n° oss.	n° prot.	data prot.	Soggetto	PROPOSTA DI DETERMINAZIONE
1	11679	30/08/2023	Mazzuchelli 1849 Spa	**NON ACCOLTA**
2	11972	07/09/2023	Salaomi Katia	**NON ACCOLTA**
3	12427	03/10/2023	De Michele Alessandro	**NON ACCOLTA**
4	13395	03/10/2023	Parise Giorgio	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
5	13451	04/10/2023	Baldari Emilio Barone Maria	**NON ACCOLTA**
6	13787	10/10/2023	Immobiliare Somadeo sas	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
7	13793	10/10/2023	Alessandro Gabri - Gabri Luigia srl	**ACCOLTA**
8	13805	10/10/2023	Colombo Bruna Maria	**ACCOLTA**
9	13820	10/10/2023	Speroni Antonella	**NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI DI ATS E ARPA PERVENUTE AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 13 L.R. 12/05.

OSSERVAZIONE ARPA – PROT. N. 10213 DEL 07/10/2023

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

Il parere pervenuto da ARPA riepiloga unicamente le modifiche apportate alla documentazione della variante a seguito delle osservazioni presentate da ARPA in sede di 2^ conferenza di VAS.

Per il resto il parere non contiene specifiche richieste di modifica degli elaborati di variante, ad eccezione della riproposizione di inserire nella tavola dei vincoli la posizione degli impianti radiotrasmittenti, si ritiene che quanto già controdedotto in sede di 2^ conferenza di VAS possa essere qui riconfermato.

ANALISI DEI CONTENUTI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'osservazione **non contiene specifiche osservazioni per la modifica della Variante adottata**, ma propone unicamente elementi di metodo rispetto alla restituzione del quadro conoscitivo e previsionale della variante.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso, si ritiene di poter proporre una **PRESA D'ATTO** del parere pervenuto da ARPA.

B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE DELLA PROVINCIA DI VARESE SULLA COMPATIBILITÀ CON IL PTCP APPROVATO CON DECRETO DIRIGENZIALE N. 328 DELL' 11 DICEMBRE 2023

A seguito dell'adozione della Variante è pervenuto il parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese reso dalla Provincia di Varese ai sensi dall'art.13 comma 5 della LR12/05, approvato con Decreto Dirigenziale n. 328 dell' 11 dicembre 2023.

SINTESI DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE

A valle del riepilogo dei contenuti della Variante, il Decreto Dirigenziale:

1. valuta il **nuovo Documento di Piano compatibile con il PTCP**;
2. dà atto che le **scelte di piano risultano coerenti con i criteri del PTR** e con gli obiettivi regionali di riduzione del consumo di suolo;

Lo stesso decreto richiama poi le ***indicazioni*** fornite nell'allegato A (relazione istruttoria) ***utili al perfezionamento*** *degli atti prima dell'approvazione della Variante*.

Stante l'assenza di elementi prescrittivi all'interno del parere, nel seguito si sintetizzano unicamente gli elementi di perfezionamento segnalati dalla provincia nell'Allegato A al parere di compatibilità di cui sopra, omettendo le ulteriori parti non significative ai fini del presente documento e della fase di recepimento dei parere provinciale.

PARAGRAFO 4.1 VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 4 DELLA LR N. 31/2014 - RECEPIMENTO DEI CRITERI DELL'INTEGRAZIONE PTR PER CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO.

CONSUMO DI SUOLO

Con riguardo alle carte CdS 1 e CdS 2 il parere riscontra alcune possibili imprecisioni che devono essere ***opportunamente risolte e/o argomentate***.

In particolare, alcune superfici urbanizzabili o libere nel PGT vigente urbanizzate sembrano venir erroneamente classificate (colore grigio): al fine di una maggior comprensione e verifica, a seguire, tali superfici vengono identificate con le lettere a-b-c e cerchiate di viola nelle diverse cartografie di piano.

Carta CdS 2– nell'ordine sup a) b) c)

Aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico locale (art. 26 NdA)

sup. a), b) - Carta D1.3 PdR vigente

Servizi educativi, per il verde e per lo sport

sup b) - Carta del PSa5.3 vigente

CAPITOLO 5. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

PARAGRAFO 5.2 - RETE ECOLOGICA

AMBITO AT3

A valle delle modifiche già apportate prima dell'adozione a seguito dell'emanazione del parere motivato di VAS, il parere provinciale Comune, ***suggerisce*** *quale ulteriore miglioramento delle connessioni ambientali, di* ***implementare l'area a verde dell'ambito****, prevedendo una fascia alberata/a verde a sud della viabilità di Via Asiago, soluzione che se da un lato non modifica, se non in misura minimale, l'assetto e la capacità edificatoria dell'area, dall'altra .... compensa l'interruzione delle connessioni rappresentata dalla discontinuità riconducibile ....* al progetto di opera pubblica sull'area sportiva ex speedway nel frattempo approvato dal Comune.

MOBILITÀ DOLCE

Condividendo il cambio di dicitura intervenuta dopo la 2^ conferenza di VAS, che rende generica l'indicazione dei percorsi ricadenti nel PLIS, ora denominati come *Strade interpoderali o percorsi per la fruizione ambientale*, il parere ***chiede per maggiore chiarezza*** *di riportare nella tavola e nella norma di piano che trattasi di percorsi esistenti e non di progetto.*

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il parere provinciale osserva quanto segue:

1. *il disegno cartografico rappresentativo della REC della **Tavola A.3.4** è stato adeguato all'articolato normativo, eliminando le incoerenze tra unità funzionali individuate nello schema grafico e disciplina delle NTA, mentre **manca una riorganizzazione della legenda, che raggruppi in una sezione specifica gli elementi ecologici della Rete Verde comunale**, al fine di una **chiara distinzione tra elementi di fruizione del paesaggio**, quali le piste ciclabili, **e linee di permeabilità faunistica**, quali le direttrici ecologiche, in analogia con i progetti sovraordinati.*

2. ***non si condividono pienamente** le argomentazioni addotte a giustificazione della mancata rappresentazione nella tavola della REC della fascia di salvaguardia ecologica dei corridoi fluviali (Olona e reticolo idrico), in quanto la funzione prioritaria del disegno della rete ecologica comunale è l'immediatezza di lettura degli elementi di valenza ecologica e quindi un richiamo ad eventuali norme di tutela espresse nella disciplina del PdS; la presenza di altri vincoli passa in secondo piano in una tavola tematica che ha come oggetto la struttura ecologica del territorio.*

3. ***per una maggiore coerenza con gli obiettivi di salvaguardia ecologica** espressi nella disciplina di Piano **relativa alla rete ecologica,** si ribadisce l'**opportunità di specificare che la progettazione delle piste ciclopedonali, ammesse negli ambiti fluviali del progetto di REC,** dovrà essere **modulata** in modo tale da **non creare ulteriori frammentazioni alla continuità ecologica**, o, come soluzione preferibile, indagando **alternative a minor impatto sull'ambiente.** Sarebbe **inoltre auspicabile**, come anticipato in VAS, la definizione di **criteri di progettazione che garantiscano il mantenimento dell'integrità dell'ecosistema fluviale**, come supporto nella pianificazione di elementi infrastrutturali da inserire in contesti a elevata sensibilità ambientale.*

PARAGRAFO 5.3 – VIABILITÀ

Il parere ritiene che gli **studi sull'impatto viabilistico** previsti dalla norma del PdR per tutte le nuove attività commerciali (MSV) dal PdR, ***debbano includere in ogni caso valutazioni circa la significatività** dell'intervento **rispetto alla SP 233**, ciò anche per quelle strutture di vendita previste all'interno del centro abitato e insistenti sulla viabilità comunale. Si chiede, in aggiunta, **che ognuno di questi studi sia trasmesso alla Provincia di Varese, vista la competenza sulla SP 233,** al fine di avere elementi di valutazione per la fattibilità di ulteriori interventi lungo l'asta della 233 inclusi i comuni limitrofi.*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE.

Come si desume dal riepilogo sintetico dei contenuti del Decreto Dirigenziale, nonchè dalla lettura dell'Allegato A allo steso Decreto (relazione istruttoria di verifica tecnica di compatibilità della Variante adottata con il PTCP e di coerenza con il PTR ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12) , il parere di compatibilità provinciale non contiene prescrizioni di adeguamento, ma unicamente ***indicazioni utili al perfezionamento** degli atti prima dell'approvazione della Variante.*

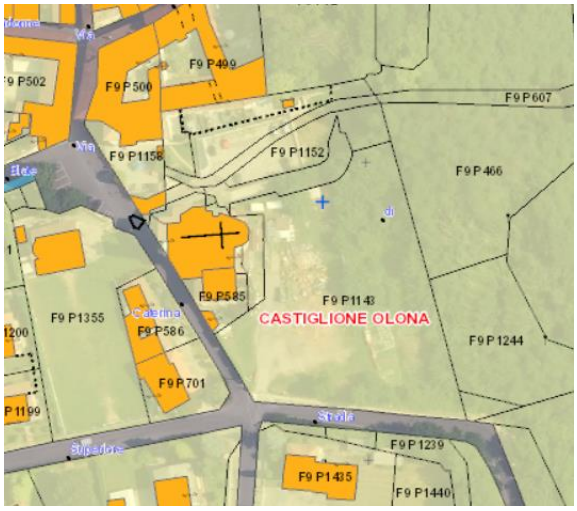
Fatta questa debita premessa, si ritiene di poter controdedurre, con riferimento ai punti sopra elencati, nel seguente modo:

Le superfici urbanizzate indicate (con le lettere a, b e c) dal parere provinciale sono state **individuate in modo corretto dalle carte CdS 1 e CdS 2**.

Infatti:

- l'area c), corrispondente alle **aree verdi attorno al cimitero di Castiglione**, sono tutte ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale. Tale condizione le inscrive tra le superfici urbanizzate ai sensi dei Criteri per la Carta del Consumo di suolo dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14, che **paragrafo 4.2** del fascicolo dei *Criteri del PTR 31/14 – Carta del Consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto prevede* che prevede che tra le superfici urbanizzate rientrino .....omissis.... ***le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate).***..... omissis.

- le aree a) e b) costituiscono aree pertinenziali degli edifici attestati sull'orlo del terrazzamento della Colleggiata e le aree di pertinenza della chiesa di Gornate, come desumibile anche dalla cartografia catastale.



Tuttavia quanto osservato dalla Provincia di Varese ha consentito alcune **incoerenze di classificazione di tali aree nel PdR adottato**, come si può evincere dalla lettura dalle NdA del PdR (fascicolo normativo 1.0) e del Nucleo di antica Formazione (fascicolo normativo 2.1).

Tali aree, infatti, sono tutte interne ai due Nuclei di Antica Formazione e corrispondono unicamente ad *Aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico* come indicato dall'art. 12.1 delle norme dei Nuclei di antica Formazione (fascicolo 2.1 del PdR). Ciò in continuità con il PGT vigente. Nella variante, invece, tali aree hanno assunto erroneamente la dicitura di aree agricole e, altrettanto erroneamente, sono state richiamate dall'art. 31.2 delle NdA del PdR e normate dall'art. 31.3 lett. b) delle stesse norme.

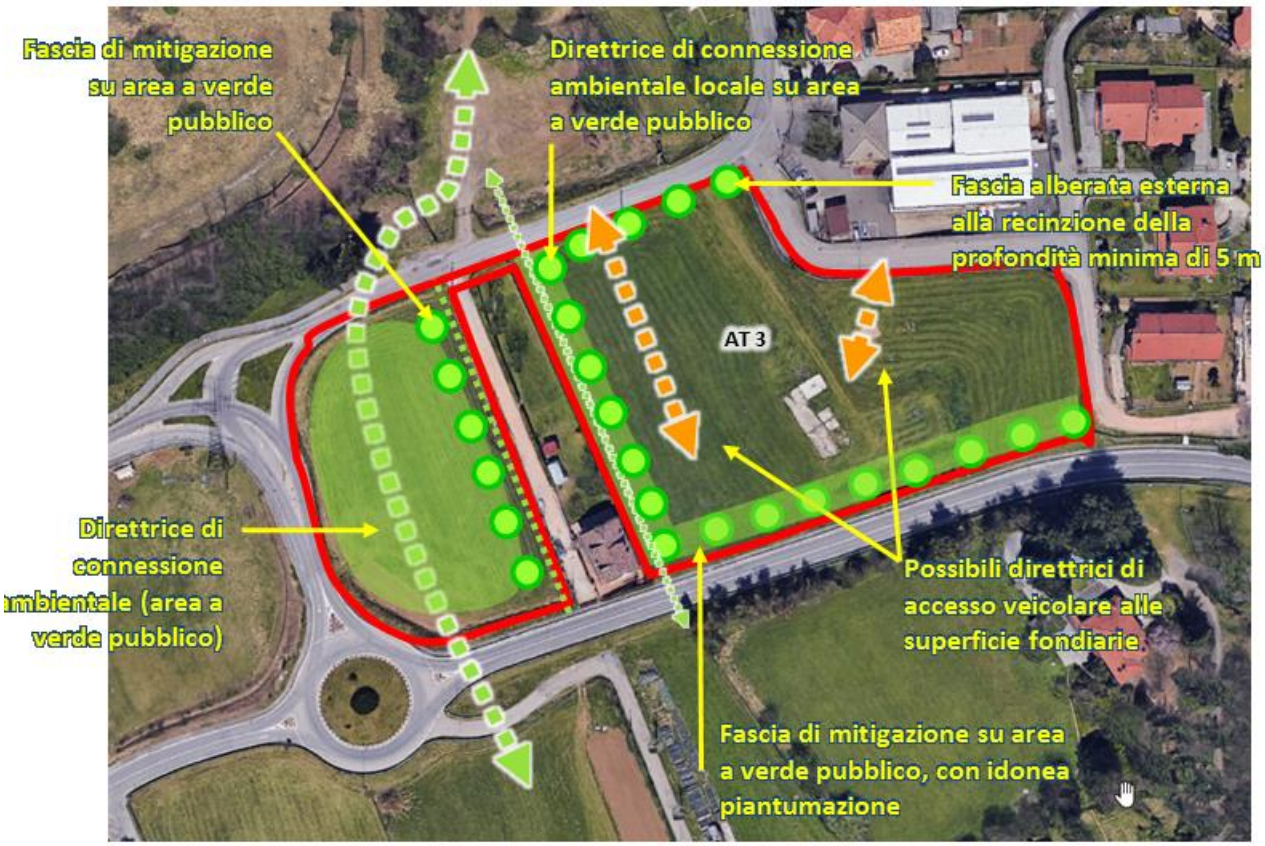
Al fine di rimuovere tale errore, si ritiene:

- di dover **correggere, nelle tavole C.1.n del PdR, la nomenclatura** di tali aree da *Ambiti agricoli di relazione con il sistema storico locale* ad ***Aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico locale***. Con ciò **ripristinando la nomenclatura del PdR vigente** e dell'art. **12.1 delle NdA dei NAF adottate;**
- di **traslare la normativa** della loro salvaguardia, **in modo pressochè immutato** (al netto della soppressione del termine agricolo), dalla lett. b) dell'art. 31.3 al **nuovo articolo 15.2 delle NdA del PdR**, relativo alla normativa dei **Nuclei di Antica Formazione.**
- **di evidenziare, nell'art. 12.1 delle NdA dei NAF, il richiamo al suddetto articolo 15.2** delle NdA generali del PdR, al fine di evitare equivoci applicativi.

PARAGRAFO 5.2 - RETE ECOLOGICA

AMBITO AT3

Si ritiene di poter accogliere l'indicazione formulata dal parere provinciale, introducendo nella **scheda dell'Ambito AT 3** l'obbligo di realizzare, **all'esterno dell'eventuale recinzione, una fascia alberata lungo via Asiago, della profondità minima di 5 metri, da piantumarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone**. L'indicazione comprenderà la possibilità di **cessione al Comune** di tale fascia o, **in alternativa**, assoggettata a servitù di **uso pubblico**.



stralcio schema grafico della scheda dell'ambito AT3 modificata come da controdeduzione

MOBILITÀ DOLCE

Si ritiene di poter accogliere quanto richiesto, riportando **per maggiore chiarezza** nelle tavole C.1.n e B.1.n nonchè nella norma di piano (**art. 14 delle NdA del PdS**) che trattasi di **percorsi esistenti**.

RETE ECOLOGICA COMUNALE

In merito a quanto indicato dal parere provinciale **si ritiene**:

1. **di poter riorganizzare la legenda** della **Tavola A.3.4**, già distinta in elementi della Rete ecologica e della Rete Verde comunali, nel senso richiesto (secondo quello che si crede la corretta interpretazione di quanto richiesto);
2. **di dare atto** della **non piena condivisione** della Provincia in merito alle argomentazioni addotte circa la mancata indicazione, sulla tavola A.3.4 di una ***fascia di salvaguardia ecologica dei corridoi fluviali (Olona e reticolo idrico)*, confermando però quanto già argomentato in sede di parere motivato a seguito della 2^ conferenza di VAS;**
3. **di poter accogliere** quanto richiesto in merito alla necessità di indicazione di cuna corretta progettazione (nell'**art. 14 delle NdA del PdS)** delle piste ciclabili nell'ambito fluviale dell'Olona. Si ritiene equivoca (e quindi **non condivisibile**) la richiesta di valutazione di **alternative** (in quanto la direttrice prevista lungo il fiume Olona assume un senso proprio perché collocata in quella posizione e non in altre). Allo stesso modo **si ritiene di poter soprassedere** alla redazione di appositi **criteri progettuali**, trattandosi peraltro di interventi soggetti, tra l'altro, ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;

PARAGRAFO 5.3 – VIABILITÀ

Si ritiene di poter accogliere quanto richiesto in merito al richiamo che gli **studi sull'impatto viabilistico** previsti dalla norma del PdR per tutte le nuove attività commerciali (MSV) dal PdR, inserendo all'**art. 41 delle NdA del PdR** la specificazione che gli stessi debbano includere in ogni caso **valutazioni circa la significatività dell'intervento rispetto alla SP 233 e devono essere trasmessi alla Provincia di Varese.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE IN MERITO AL PARERE DI COMPATIBILITÀ AL PTCP DELLA PROVINCIA DI VARESE

Per quanto sopra argomentato si formula la proposta di **RECEPIMENTO e ADEGUAMENTO "secondo le modalità indicate nella suesposta proposta di controdeduzione**".

E) SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERE PERVENUTI

A seguito delle modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e di adeguamento/recepimento dei pareri pervenuti non intervengono variazioni di sorta rispetto ai principali parametri del PGT, ed in particolare restano inalterati:

- il valore della **soglia di riduzione** o del **bilancio ecologico del suolo**;
- **la capacità insediativa della Variante;**
- **la dotazione procapite di servizi.**