Adozione	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Pubblicazione	.....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale

Progettisti

Dott. Arch.
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
(capogruppo)

Dott. Arch.
MASSIMO MASTROMARINO

Dott. Arch. Pianificatore
ANDREA NARDINI

Estensore del Rapporto Ambientale

IDROGEA SERVIZI S.R.L.

Via Lungolago di Calcinate, 88 - 21100 Varese
Tel. 0332 286650 Fax 0332 234562 - idrogea@idrogea.com

Consulenti

-Dott. Magistrale in Scienze Naturali
SARA BRESCIANI

-Arch.
JOSE' MANUEL BORZONE

-Geom.
ANTIMO BIANCO

-Geom.
ANDREA SACCHETTI

-Operatore GIS
PAOLO MENEGON

-Dott. Arch. Urbanista
ELISA VANCHERI

Titolo Elaborato	n° Elaborato
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PIANO ADOTTATO	DOC 01

Data	Aggiornamento	Scala
GIUGNO 2013		

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO

Via Libertà 3/a
21037 - Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel 0332551383 Fax 0332551383
architetto.mastromarino@gmail.com

Andrea Nardini
PIANIFICATORE

Via Valle Perosa, 31
21018 - Sesto Calende (VA)
Tel 0331922624
a.nardini@alice.it

studio Brusa Pasquè
ARCHITETTI
Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 21100 Varese
Tel. 0332236317 Fax 0332284350
info@brusapasque.it

Doc. 01
Proposta di controdeduzioni alle osservazioni presentate al piano adottato

Indice

Parte I – Introduzione, procedura e istruttoria

Parte II – Controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini

Parte III – Controdeduzioni ai pareri presentati dall'Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica e dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese

Parte IV - Recepimento dei contenuti espressi nella verifica tecnica di compatibilità del PGT con il PTCP espressa dalla Provincia di Varese e con il PTR espressa da Regione Lombardia

Parte I – Introduzione, procedura e istruttoria

Premessa

La Regione Lombardia, con la legge 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio", in vigore dal 31 marzo 2005 ed in seguito modificata e integrata da successive leggi regionali, ha introdotto un nuovo strumento di programmazione/pianificazione urbanistica generale del territorio comunale, denominato Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), sostitutivo del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 47 del 19.12.2012, dichiarata immediatamente eseguibile, ha adottato il Piano di Governo del Territorio.

Il PGT si articola in più atti: il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, dotato ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione relativo all'intero territorio comunale.

Contestualmente all'adozione del P.G.T., il Consiglio Comunale ha adottato lo Studio geologico, idrogeologico e sismico ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), che sono parte integrante del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Le osservazioni agli strumenti in itinere

Ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. 12/2005, con avviso pubblicato all'Albo Pretorio comunale il 22/01/2013 è stata data comunicazione dell'avvenuta adozione degli 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, ossia entro il giorno 23/03/2013.

Del deposito degli atti è stata data altresì pubblicità sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 30/01/2013 e sul quotidiano a diffusione locale La Prealpina in data 22/01/2013, nonché sul sito del Comune e sul sito SIVAS della Regione.

Dell'avvenuto deposito è altresì 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. 12/2005, i documenti adottati, con nota prot. n. 515 del 18/01/2013, sono stati trasmessi in data 21/01/2013 alla Provincia di Varese ed alla Regione Lombardia, rispettivamente per la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e con il Piano Territoriale Regionale (PTR), da effettuarsi entro 120 giorni e, sempre in data 21/01/2013, all'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) ed all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.), 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. 22 osservazioni pervenute nei termini previsti dall'avviso di pubblicazione e inserite nel protocollo del Comune di Porto Ceresio.

L'Ufficio ha proceduto alla catalogazione delle osservazioni in ordine di presentazione con riferimento al protocollo, ed all'istruttoria delle stesse.

I pareri espressi dall'Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica, pervenuto al protocollo di questo Comune in data 14 marzo 2013 al prot. n° 2152, dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese, pervenuto al protocollo di questo Comune in data 22 marzo 2013 al prot. n° 2450 e dalla Provincia di Varese Settore Territorio e Urbanistica - pervenuto al protocollo di questo Comune in data 20 aprile 2013 al prot. N° 3206, da Regione Lombardia in data 24 maggio 2013 al prot. N° 3990 sono state istruiti e controdedotti con modalità analoga alle osservazioni pervenute dai cittadini e dalle associazioni.

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

Gli indirizzi dell'Amministrazione hanno consentito lo sviluppo di specifiche proposte di controdeduzioni, raccolte nella presente relazione e che vengono sottoposte al Consiglio Comunale.

Le schede sintetiche inserite nella presente relazione riportano le modifiche grafiche apportate agli elaborati del Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

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
- parzialmente accoglibile
- non accoglibile
- giudicata non accoglibile poiché non pertinente

Sono state valutate non pertinenti quelle richieste che:

- formulano quesiti o contengono richieste di chiarimento su norme o previsioni di Piano;
- esprimono dubbi o portano critiche generiche circa alcune delle previsioni di Piano senza formulare proposte alternative;
- effettuano valutazioni generali (sia in positivo che in negativo) sulle scelte di Piano senza formulare proposte che possano portare ad una modificazione delle stesse;
- effettuano critiche o formulano richieste che esulano dal campo di competenza del PGT o si basano su di una carente lettura degli elaborati di Piano o su una inadeguata conoscenza delle leggi;
- si basano su atti ovvero norme che sono stati modificati e/o integrati e/o aggiornati successivamente alla presentazione dell'osservazione stessa.

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 di osservazione.

Nota per la lettura degli elaborati

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

- il nome del *richiedente* e a quale titolo presenta osservazione (come cittadino, come legale rappresentante di un'azienda, come presidente di un'associazione …);
- il numero di *protocollo generale* del Comune e la data di ricezione dell'osservazione;
- la *sintesi* dell'osservazione, eventualmente suddivisa in più richieste;
- la puntuale *controdeduzione* a ciascuna specifica richiesta formulata nell'osservazione;
- il *tipo di provvedimento proposto* in relazione alla controdeduzione (accolta, parzialmente accolta, non accolta, non pertinente);
- le eventuali *modifiche in atti* di P.G.T. conseguenti all'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni controdedotte.

Si precisa che le parti in rosso sono quelle oggetto di nuova introduzione a seguito accoglimento delle osservazioni al Piano

Le parti evidenziate in giallo sono quelle invece che verranno eliminate sempre a seguito accoglimento delle osservazioni al piano

Parte II – controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini

Nei termini sono pervenute le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE N. 1

Data:	26.02.2013
N. protocollo:	1697
Richiedente:	MANGANARO GIUSEPPE
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta ai mappali 9043 – 8969 foglio n. 16, sez. cens. Cuasso al Monte, che il PGT inserisce nel sistema delle aree agricole. Viene richiesta per tale area la possibilità di trasformazione ai fini residenziali con contestuale cessione di area a servizi.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta poiché l'area interessata rientra all'interno di un ambito agricolo più ampio, riconosciuto dal PTCP e riconfermato dal PGT.	

OSSERVAZIONE N. 2

Data:	27.02.2013
N. protocollo:	1737
Richiedente:	NICOLETTI CATALDO
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta al mappale 421, foglio 9, con una diminuzione della superficie a parcheggio e aumento della volumetria dell'ambito di completamento "ACB".	
Esito dell'osservazione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
A seguito di sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi si è determinato di ridurre l'area a parcheggio da realizzare da **150 mq** a **120 mq**. L'indice territoriale rimane invece inalterato coerentemente a quanto proposto per i restanti ambiti di completamento.	

OSSERVAZIONE N. 3

Data:	06.03.2013
N. protocollo:	1904
Richiedente:	POZZI GIORDANO
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta ai mappali 8909 – 10953 - 6216 foglio n. 17, sez. cens. Cuasso al Monte, che il PGT inserisce nel sistema delle aree agricole. Viene richiesta per tale area la possibilità di trasformazione ai fini residenziali.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta poiché l'area interessata rientra all'interno di un ambito agricolo più ampio, riconosciuto dal PTCP e riconfermato dal PGT.	

OSSERVAZIONE N. 4

Data:	09.03.2013
N. protocollo:	2003
Richiedente:	Mistretta Salvatore
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta al mappale 10233 foglio n. 9, che il PGT inserisce nel verde di connessione ambientale. Viene richiesta per tale area la possibilità di inserimento nel tessuto insediativo diffuso.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta in quanto tale ambito con funzione di verde di	

connessione ambientale, assume il ruolo di "area libera del sistema del verde da interconnettere e valorizzare" appartenente alla Rete Ecologica Comunale.

OSSERVAZIONE N. 5

Data:	11.03.2013
N. protocollo:	2028
Richiedente:	ANDREAS LEUTNEGGER
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta al mappale 1000 foglio n. 901 sez. cens Besano, che il PGT inserisce come nuova area a parcheggio. Viene richiesta per tale area l'inserimento negli ambiti boscati prevista dal pre-vigente PRG.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta in quanto tale area a parcheggio assume funzione strategica rispetto al vicino Santuario di S.Maria Ausiliatrice in località Selvapiana.	

OSSERVAZIONE N. 6

Data:	12.03.2013
N. protocollo:	2057
Richiedente:	POZZI BEATRICE
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di modifica di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta ai mappali 9588 – 8909 foglio n. 17, che il PGT inserisce nel sistema delle aree agricole. Viene richiesta per tale area la possibilità di trasformazione a fini residenziali.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta poiché l'area interessata rientra all'interno di un ambito agricolo più ampio, riconosciuto dal PTCP e riconfermato dal PGT.	

OSSERVAZIONE N. 7

Data:	12.03.2013
N. protocollo:	2064
Richiedente:	CIRCOLO LEGAMBIENTE VALCERESIO
Oggetto dell'osservazione	
Oggetto dell'osservazione lo stralcio della previsione urbanistica relativa all'Ambito di Trasformazione AT1, motivato da considerazioni pregiudiziali di tipo negativo sulla valenza turistica ed economica della trasformazione, su criticità di tipo geologico e idrogeologico, di destinazione di aree con caratteristiche agricolo-boschive e paesistico-ambientali tipiche della zona lacuale e perlacuale, di consumo del suolo, di conseguente carico sul sistema depurativo e di effetto negativo sul sistema viario; si richiede pertanto che l'area venga ricondotta negli ambiti agricoli e boscati.	
Esito dell'osservazione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
A parziale accoglimento di quanto osservato, in conseguenza di quanto espresso dagli enti sovraordinati nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del 20.06.2012, del progetto connesso a Suap relativo allo stesso ambito, al quale il PGT si è adeguato e conformato precedentemente all'adozione, si procede a ridurre di oltre 1/3 l'indice territoriale da **3,2 mc/mq** a **2 mc/mq** coerentemente con quanto proposto inizialmente in fase di Proposta di Documento di Piano, proposta che diminuendo sensibilmente il carico antropico e insediativo dell'intervento non aveva trovato pareri ostativi in fase di Valutazione Ambientale Strategica.	

OSSERVAZIONE N. 8

Data:	13.03.2013
N. protocollo:	2104

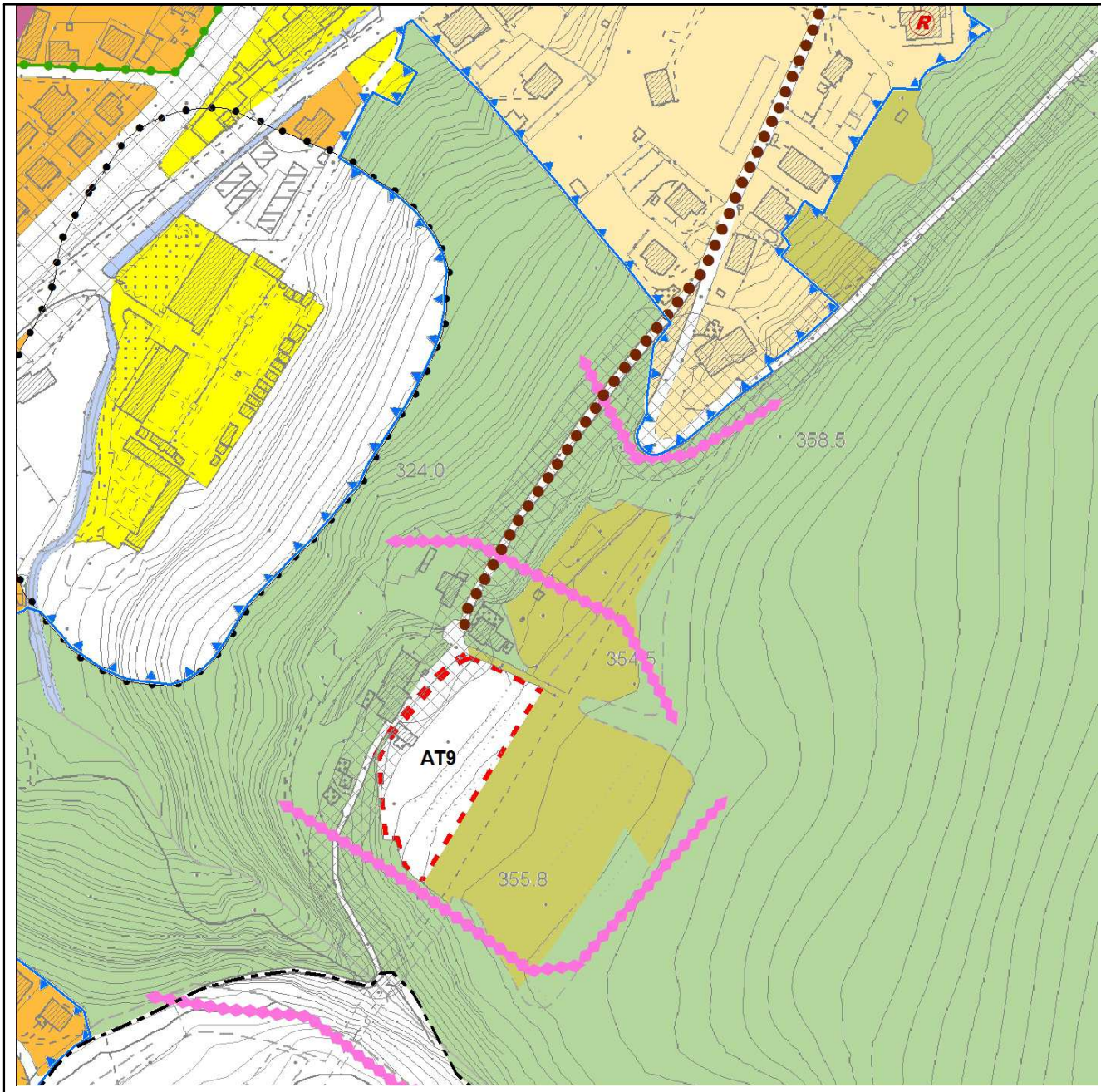
Richiedente:	MINEO ALFONSO
Oggetto dell'osservazione	
Si richiede che per l'area identificata con l'ambito di trasformazione AT1 vengano ampliate le destinazioni d'uso e nello specifico la definizione di attività extra alberghiera comprenda anche residence, bed and breakfast e residenza turistico-alberghiera.	
Esito dell'osservazione	**ACCOGLIBILE**
Premesso che, in conseguenza di quanto espresso dagli enti sovraordinati nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del 20.06.20112, del progetto connesso a Suap relativo allo stesso ambito, al quale il PGT si è adeguato e conformato precedentemente all'adozione, si procedere a ridurre di oltre 1/3 l'indice territoriale da **3,2 mc/mq** a **2 mc/mq** coerentemente con quanto proposto inizialmente in fase di Proposta di Documento di Piano, proposta che diminuendo sensibilmente il carico antropico e insediativo dell'intervento non aveva trovato pareri ostativi in fase di Valutazione Ambientale Strategica, si ritiene accoglibile la miglior definizione delle attività turistiche ricettive con l'introduzione di residence, residenza turistica alberghiera e aparthotel. Pertanto, l'art. 2.1. delle Norme Tecniche del Documento di Piano (DdP23) e conseguentemente l'art. 1.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR07) alla destinazione **RA- attività turistico ricettive** sono così integrati: Attività di pubblico esercizio specifiche quali attività alberghiere ed extra-alberghiere, pensioni, **residence, residenza turistica alberghiera, aparthotel**, e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo.	

OSSERVAZIONE N. 9

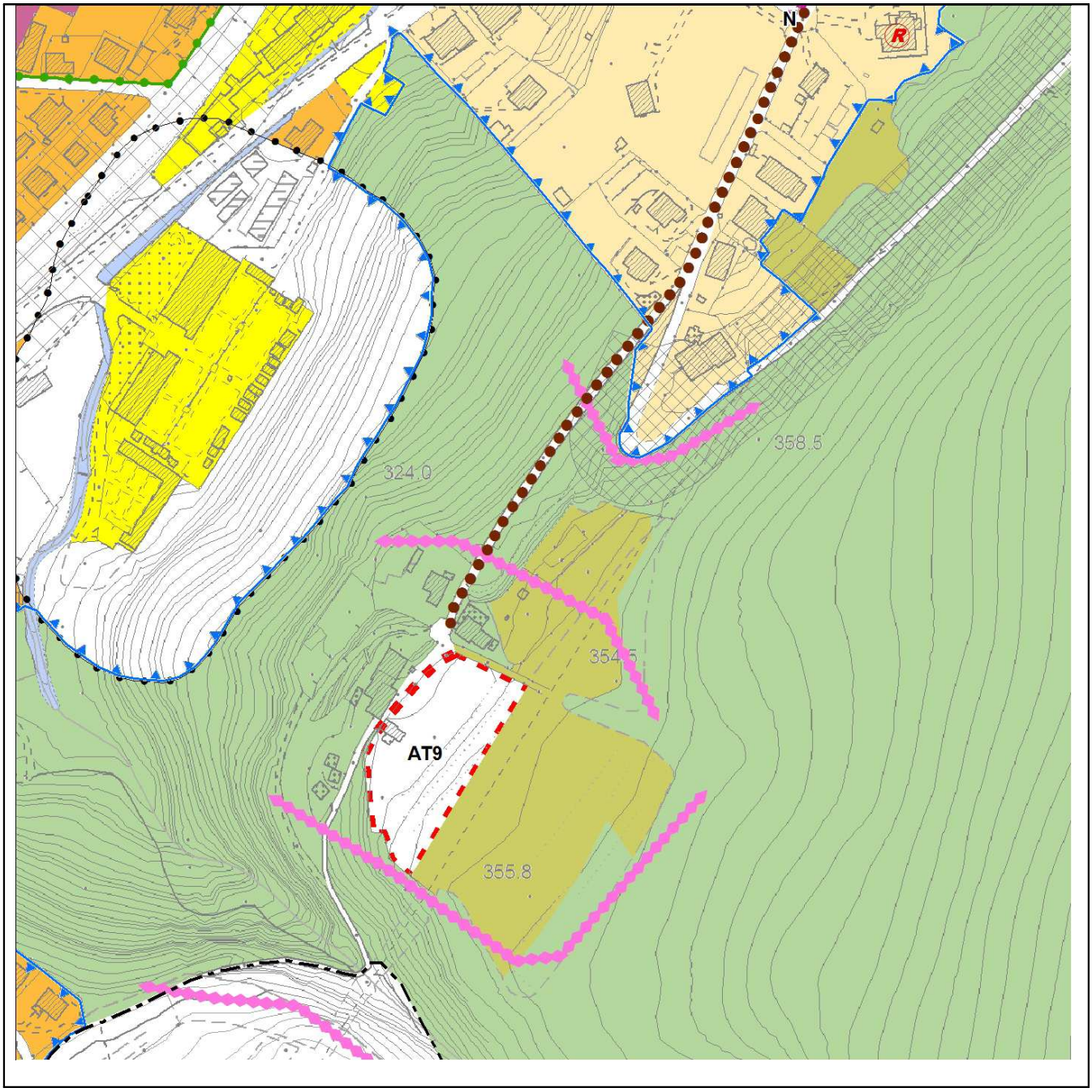
Data:	13.03.2013
N. protocollo:	2105
Richiedente:	MINEO ALFONSO
Oggetto dell'osservazione	
Si richiede che per l'area identificata con l'ambito di completamento AC L vengano modificati i parametri edilizi. In particolare: indice territoriale di zona It da 0,8 (mc/mq) a 1,00 (mc/mq), indice territoriale massimo realizzabile ITM 1,00 (mc/mq) a 1,2 (mc/mq), altezza massima da 8,50 m a 9,00 m.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta in quanto i parametri edilizi proposti sono coerenti e conformi con i parametri proposti per i restanti ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.	

OSSERVAZIONE N. 10

Data:	15.03.2013
N. protocollo:	2155
Richiedente:	PANCHENKO MARIIA
Oggetto dell'osservazione	
Si richiede che sul mappale 638 sub 501 foglio n. 3 ricadente in ambito boscato venga eliminata la fascia di rispetto stradale e venga concessa la possibilità di recuperare il sottotetto.	
Esito dell'osservazione	**ACCOGLIBILE**
L'osservazione è accoglibile in quanto, per mero errore materiale è stata indicata in modo non pertinente la fascia di rispetto stradale. Il recupero del sottotetto ai fini abitativi è già consentito con le modalità stabilite dalla normativa vigente. Si elimina la fascia di rispetto stradale indicata su strade della stessa tipologia e si procede all'aggiornamento delle tavole PdR01 "Quadro urbanistico" e della tavola PdR05 "Carta dei vincoli specifici", che viene interamente rielaborata.	
Estratto Pgt adottato	



Estratto proposta di controdeduzione


N
R
324.0
358.5
354.5
AT9
355.8

OSSERVAZIONE N. 11

Data:	15.03.2013
N. protocollo:	2178
Richiedente:	CONSOLI ALBERTO
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta ai mappali 631 – 632 – 2218 – 756 foglio n. 4, che il PGT inserisce in parte nel sistema delle aree agricole e in parte in ambito boscato. Viene richiesta per tale area la possibilità di trasformazione ai fini residenziali.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area è interessata dalla presenza di un Varco Locale della rete Ecologica Comunale.	

OSSERVAZIONE N. 12

Data:	16.03.2013
N. protocollo:	2190
Richiedente:	GEOM. BREGONZIO FLAVIO ING. LONATI MARCO
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di approfondimento di norme tecniche direttamente applicabili per l'ambito AT5	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
Pur apprezzando lo sforzo interpretativo delle norme di piano, le osservazioni e le tematiche proposte non appaiono coerenti con la struttura normativa del Piano stesso.	

OSSERVAZIONE N. 13

Data:	20.03.2013
N. protocollo:	2324
Richiedente:	RICCARDI GILBERTO
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta ai mappali 327 – 328, che il PGT inserisce in parte nel sistema delle aree agricole e in parte destina alla realizzazione di nuovi servizi. Viene richiesta per tale area la trasformazione ai fini residenziali, mentre per l'area a servizi l'eliminazione o il convenzionamento nel caso venga concessa la possibilità edificatoria.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta poiché l'area interessata rientra all'interno di un ambito agricolo più ampio proposto dal PGT.	

OSSERVAZIONE N. 14

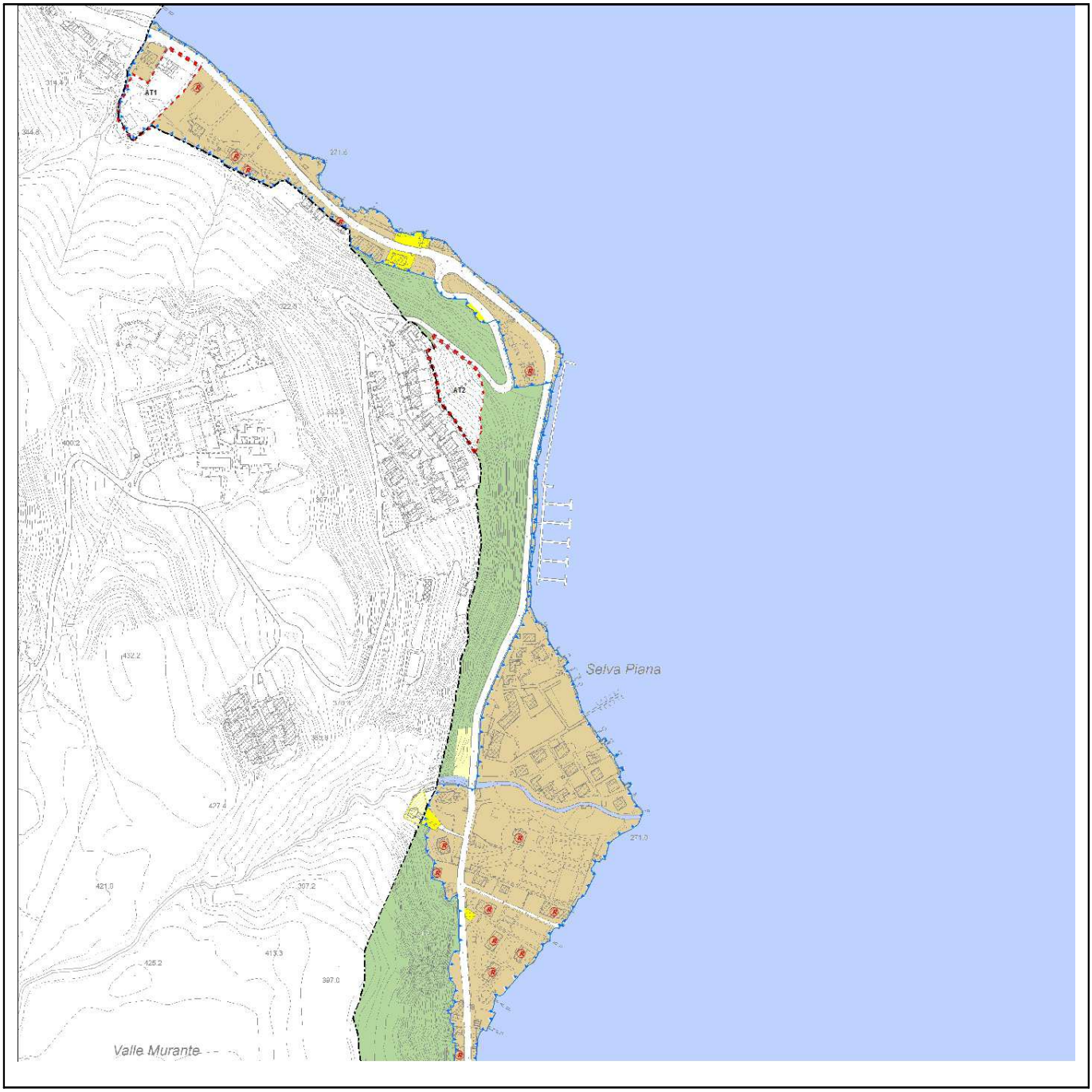
Data:	22.03.2013
N. protocollo:	2429
Richiedente:	UTC COMUNE DI PORTO CERESIO
Oggetto dell'osservazione	
Il parere è articolato in più punti si riportano di seguito le richieste di modifica o integrazione: a) si propone di rivedere la classificazione a edifici di pregio storico architettonico ambientale per quei fabbricati realizzati e/o oggetto di ristrutturazione in epoca recente e che non possiedono elementi costruttivi riconducibili ad un'epoca storica ed inserimento di quegli edifici che, per particolare posizione fronte lago e caratteristiche costruttive e morfologiche, costituiscono un patrimonio architettonico da salvaguardare. b) nel tessuto insediativo costiero non è prevista l'attività commerciale di vicinato C1 e attività di ristorazione e bar C6, che potrebbe comunque ben integrarsi quale servizio alla residenza anche nel contesto dell'edificato diffuso dell'ambito lacuale;	

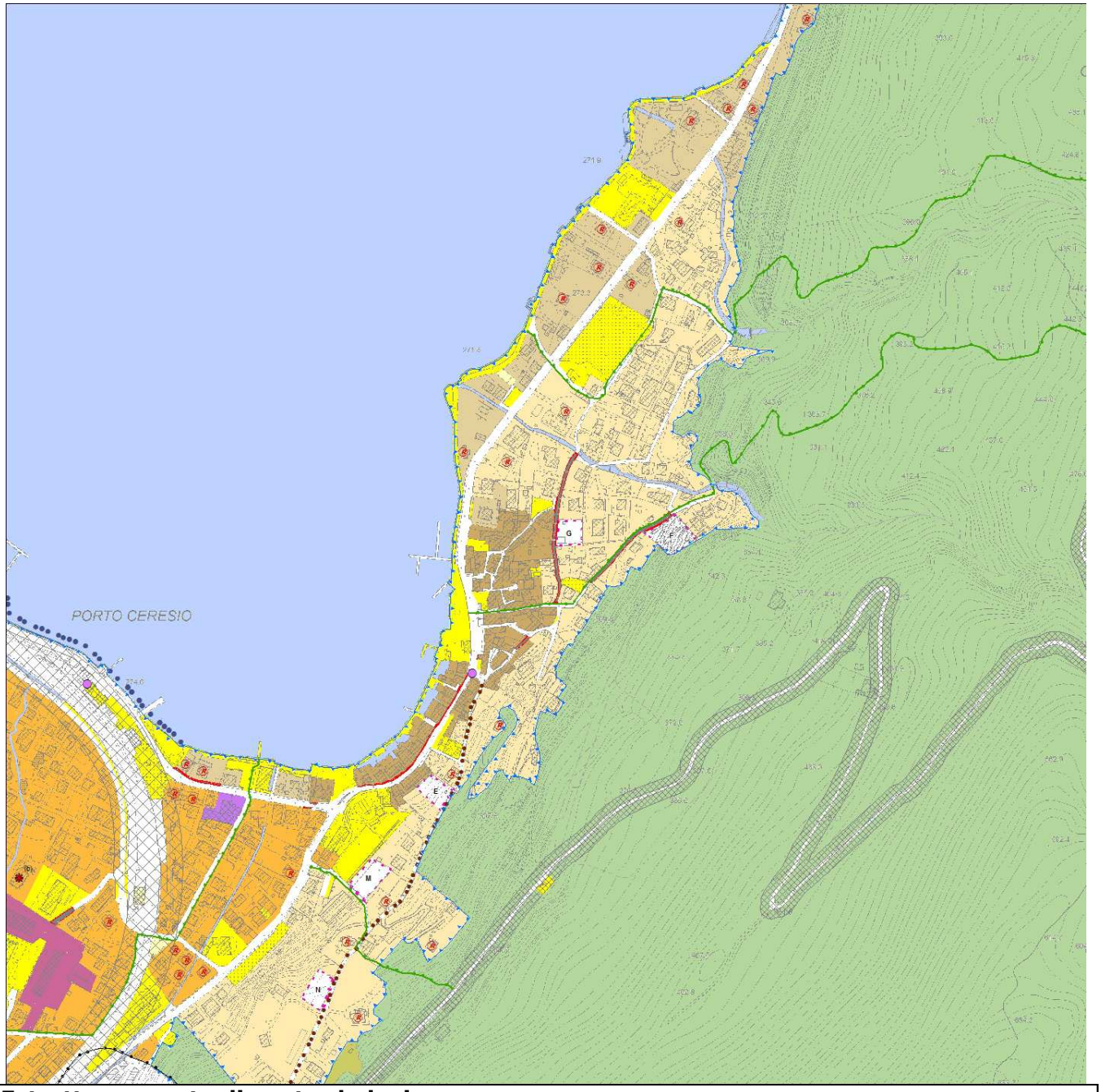
c) si chiede di rettificare e precisare la destinazione di alcuni fabbricati presenti nell'intorno della stazione ferroviaria con l'inserimento degli stessi nel tessuto e con destinazione del piano dei servizi omologhi;
d) si chiede di aggiornare l'elencazione degli immobili di servizio dando specifica norma anche ai fabbricati destinati a caserma in uso all'arma ed alle altre forze dell'ordine;
e) si chiede di integrare a miglior specificazione dell'art. 2.6.4 delle Norme del Piano delle Regole, quanto richiamato nella nota di RFI pervenuta in data 09.11.2012 prot. n. 8066, citando oltre al DPR 753/1980 anche gli articoli 3 del DPR 459/1998 e 25 della legge 210/1985; precisando altresì che i divieti riguardano la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici e manufatti di qualsiasi genere, mentre sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia;
f) similmente, si ritiene di precisare all'art. 2.6.1 "Fasce di rispetto stradale" delle suddette Norme gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati, come previsto dall'art. 26 e successivi del Regolamento del codice della Strada;
g) si chiede rettifica in quanto è stata erroneamente individuata quale viabilità pubblica una strada di accesso all'abitazione privata che si dirama da Via Garibaldi, lato sinistro.
h) si chiede di precisare nelle Norme del PGT quale disciplina debba essere applicata ai piani attuativi ed a quelli di recupero in centro storico approvati con deliberazione del Consiglio comunale in conformità al PRG prima dell'adozione del PGT;
i) si chiede correzione delle tavole di piano in quanto per mero errore è stato riportato un perimetro del lotto sito in Via Garibaldi errato rispetto a quello oggetto di intervento edilizio autorizzato in corso, di cui si allega estratto planimetrico e PRG.

Esito dell'osservazione	**ACCOGLIBILE**

punto a) **accoglibile**, a seguito di sopralluogo; si modificano le Tavole PdR 01 Quadro Urbanistico e coerentemente le Tavole DdP 06 Carta Stato di Fatto Edificazione, DdP 16 Scenario Urbanistico e DdP 17 Tavola delle Previsioni di Piano, come segue:

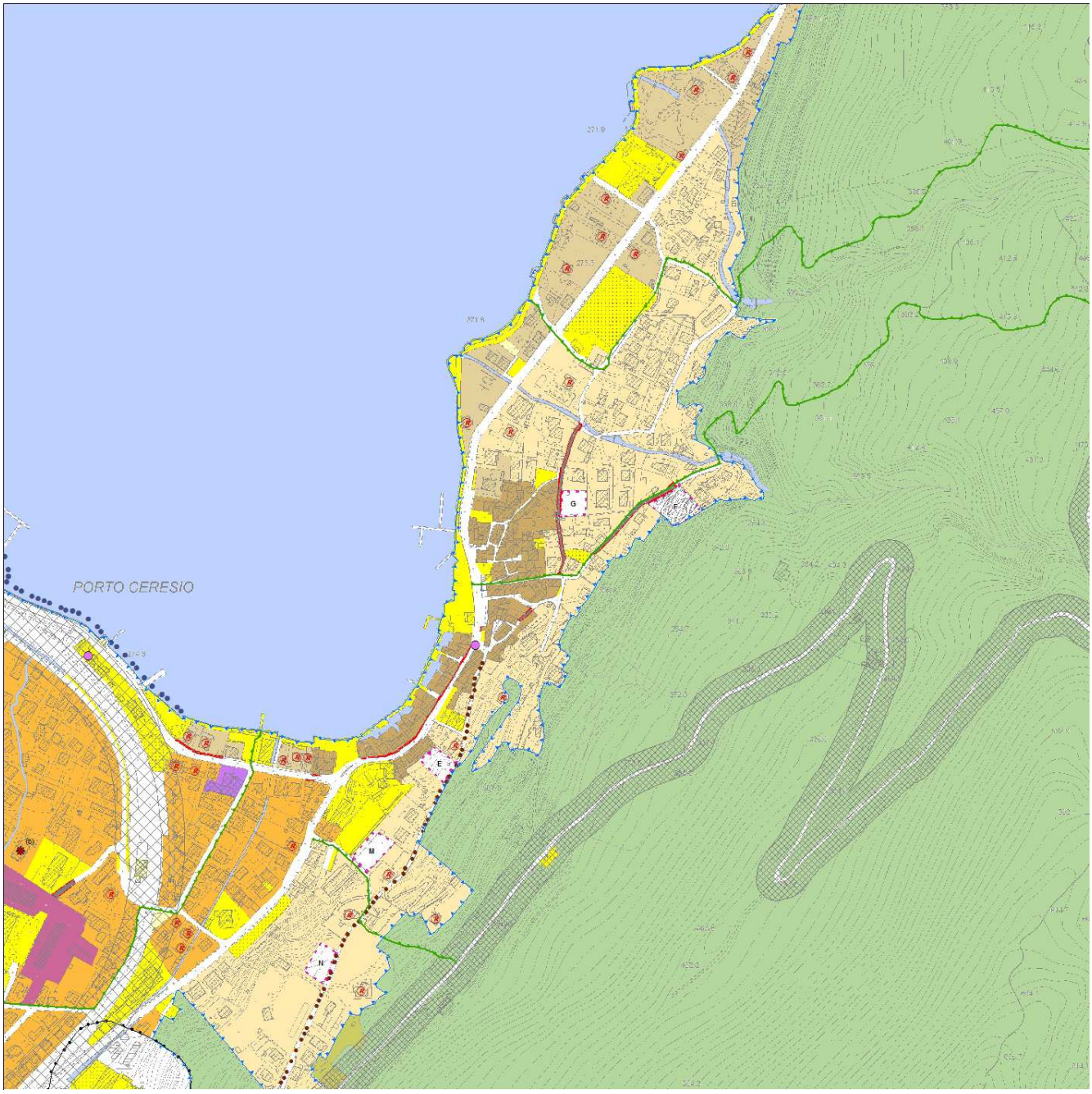
Estratto Pgt adottato


AT1
AT2
Selva Piana
Valle Murante



Estratto proposta di controdeduzione

AT1
AT2
Selva Piana
Valle Murante


PORTO CERESIO

punto b) **accoglibile**, si integra

2.3.3. Tessuto insediativo costiero di pregio

E' la zona consolidata corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le sponde lacuali, caratterizzato dalla presenza di edifici con un particolare rapporto ambientale, morfologico e visivo con il lago.
Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono mantenere e consolidare la qualità del sistema edificato della fascia lacuale tramite:

- il recupero attraverso interventi conservativi degli edifici di pregio storico architettonico ed ambientale;
- il recupero edilizio attraverso interventi di ristrutturazione degli altri edifici esistenti, finalizzato alla riqualificazione dell'impatto di inserimento ambientale ed paesaggistico degli stessi nel contesto lacuale;
- valorizzazione e recupero dei giardini, degli spazi aperti quali elementi caratterizzanti il tessuto prospiciente il lago;
- favorire il recupero edilizio attraverso la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la struttura edilizia e qualificanti il sistema lago.

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.
E' possibile il recupero del sottotetto nel rispetto delle altezze esistenti.
Per gli edifici esistenti identificati tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti.
Per gli altri edifici oltre agli interventi di recupero sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed ampliamento, è inoltre consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva "una tantum" fino ad un massimo di 150 mc. tranne che per quelli che hanno già sfruttato tale possibilità con il precedente PRG.
Sempre per gli edifici non identificati di pregio storico, architettonico ambientale è consentito un ampliamento fino al 30% della slp esistente, se gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di strutture turistiche - ricettive; in tale caso l'intervento dovrà essere assoggettato a Piano Esecutivo.

Tutti gli interventi previsti devono comunque essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc	40%
P	30%
H	esistente
Dc	min. 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Df	10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Ds	- mt 5,00 per strade di calibro inferiore a mt 7,00 - mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 - mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Il progetto degli interventi su edifici ricadenti nel tessuto insediativo lacuale di pregio, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale che dovrà verificare la percezione dell'edifici oggetto di intervento dal lago, in quanto elemento caratterizzante la percezione visiva del sistema lacuale e l'inserimento dell'eventuale ampliamento rispetto all'edificio esistente.

Destinazioni d'uso
Destinazioni principali: **R - residenza**
Destinazioni complementari / compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:

I4.a - attività artigianali di servizio non molesto;
T1 - attività terziarie di contesto;
T2 - attività terziarie medie;
RA - attività turistico-ricettive;
S2 - funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale.

Destinazioni complementari / compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili con la limitazione percentuale del 50% rispetto alla slp totale realizzabile e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:

C1 - esercizi commerciali di vicinato;
C6 - pubblici esercizi di contesto;

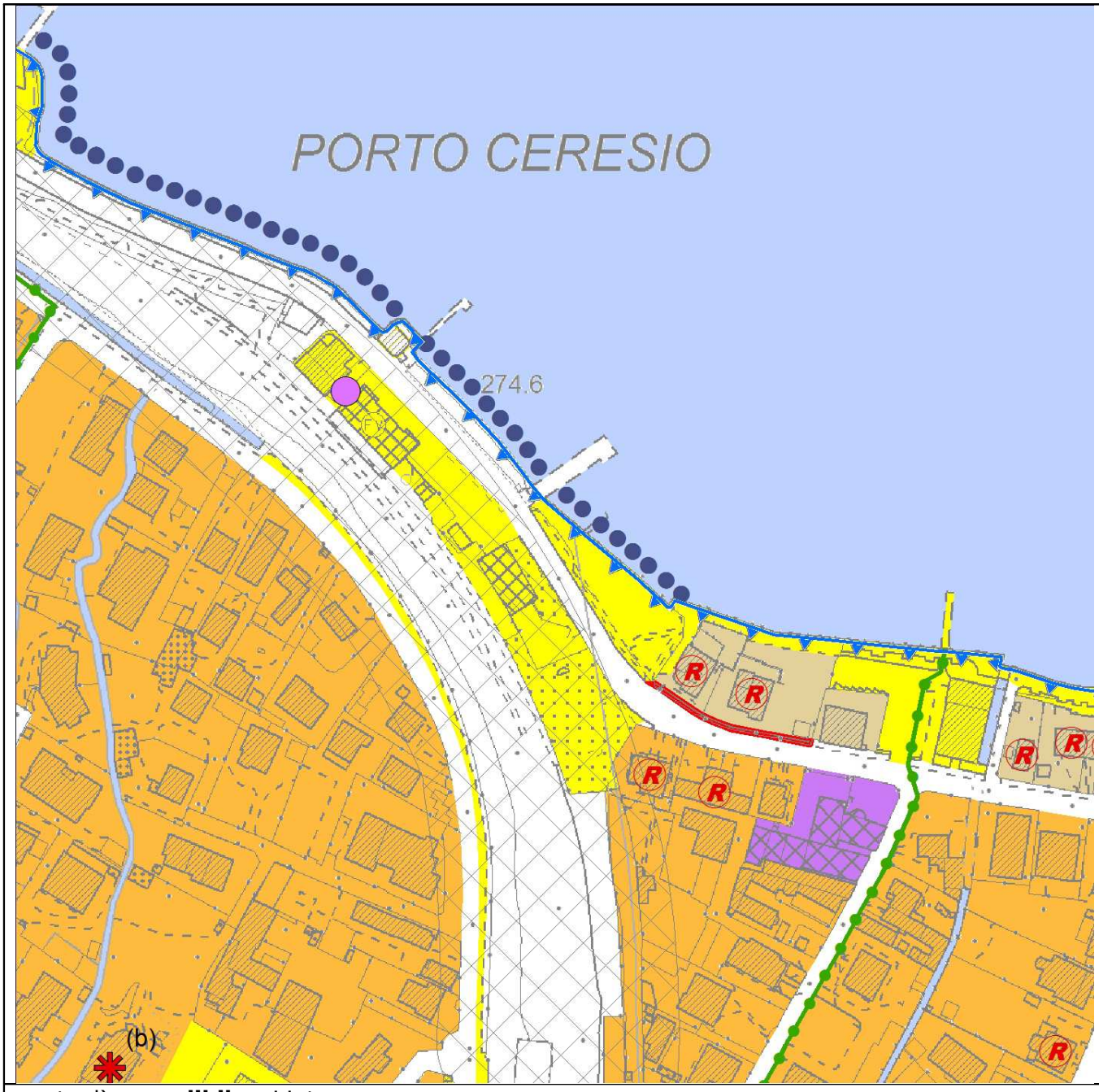
Destinazioni non ammissibili:
- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Sull'area contraddistinta con la lettera A si prevede la realizzazione di un parcheggio dimensionato, oltre che alle esigenze dell'attività commerciale presente a quelle della pubblica amministrazione con la quale dovrà essere sottoscritta apposita convenzione per l'utilizzo e gestione.

punto c) **accoglibile**, si modificano le Tavole PdR 01 Quadro Urbanistico e coerentemente le Tavole del Piano dei Servizi, come segue:

Estratto Pgt adottato

Estratto proposta di controdeduzione



punto d) **accoglibile**, si integra

2.10. Attrezzature militari ed al servizio delle forze dell'ordine

Le presenti attrezzature sono quelle destinate all'insediamento di funzioni da destinare ai corpi militari ed alle forze dell'ordine.

Gli usi ammessi in tali strutture sono quelli relativi alle attrezzature per la difesa nazionale, l'ordine pubblico e la giustizia e le attività giudiziarie (Riformatori, Caserme, Protezione civile, e simili);

Gli indici urbanistici da rispettare sono i seguenti:
Rc: 50 %.
H max: 9,00 o esistente
È comunque consentito l'incremento del volume esistente del 10% anche in deroga ai parametri edilizi.

punto e) **accoglibile**, si integra

2.6.4. Limite di rispetto ferroviario

Definisce il limite di edificabilità e protezione del tracciato ferroviario ai sensi del DPR 11/7/80 n.753 art. 49; pertanto lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti si qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
Questo limite individua l'area che comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il d.p.r. 11 luglio 1980, n. 753.

Gli immobili esistenti di proprietà delle ferrovie, a norma dell'art.15 della L. 17.05.1985 n. 210 "Istituzione dell'Ente Ferrovie dello Stato" essendo destinati al pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso della Società RFI.
Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **e la ristrutturazione** degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi. **Si richiama l'art. 3, comma 2 del DPR 18.11.1998 n. 459, in merito all'obbligo, per le aree non ancora edificate, del titolare del permesso di costruire di porre in atto, a proprio carico, tutti quegli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dall'infrastruttura ferroviaria e ciò all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del citato art. 3**.
Si richiama infine l'art. 25 della L. n. 210/1985 che fissa le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.
Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità (If) e la trasposizione dell'edificabilità (It) relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

punto f) **accoglibile**, si integra

2.6.1. Fascia di rispetto stradale

Ai fini della qualificazione del paesaggio, e garantire una maggiore protezione da fattori inquinanti alcune particolari zone del territorio comunale sono state definite ed indicate graficamente nell'elaborato PdR01 Quadro urbanistico, le fasce di rispetto stradale.
Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.
Sono invece destinate ad accogliere interventi di riqualificazione e di riforestazione urbana, barriere antirumore integrate nel verde o interventi di recupero ambientale.
Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, possono essere consentite la realizzazione di:

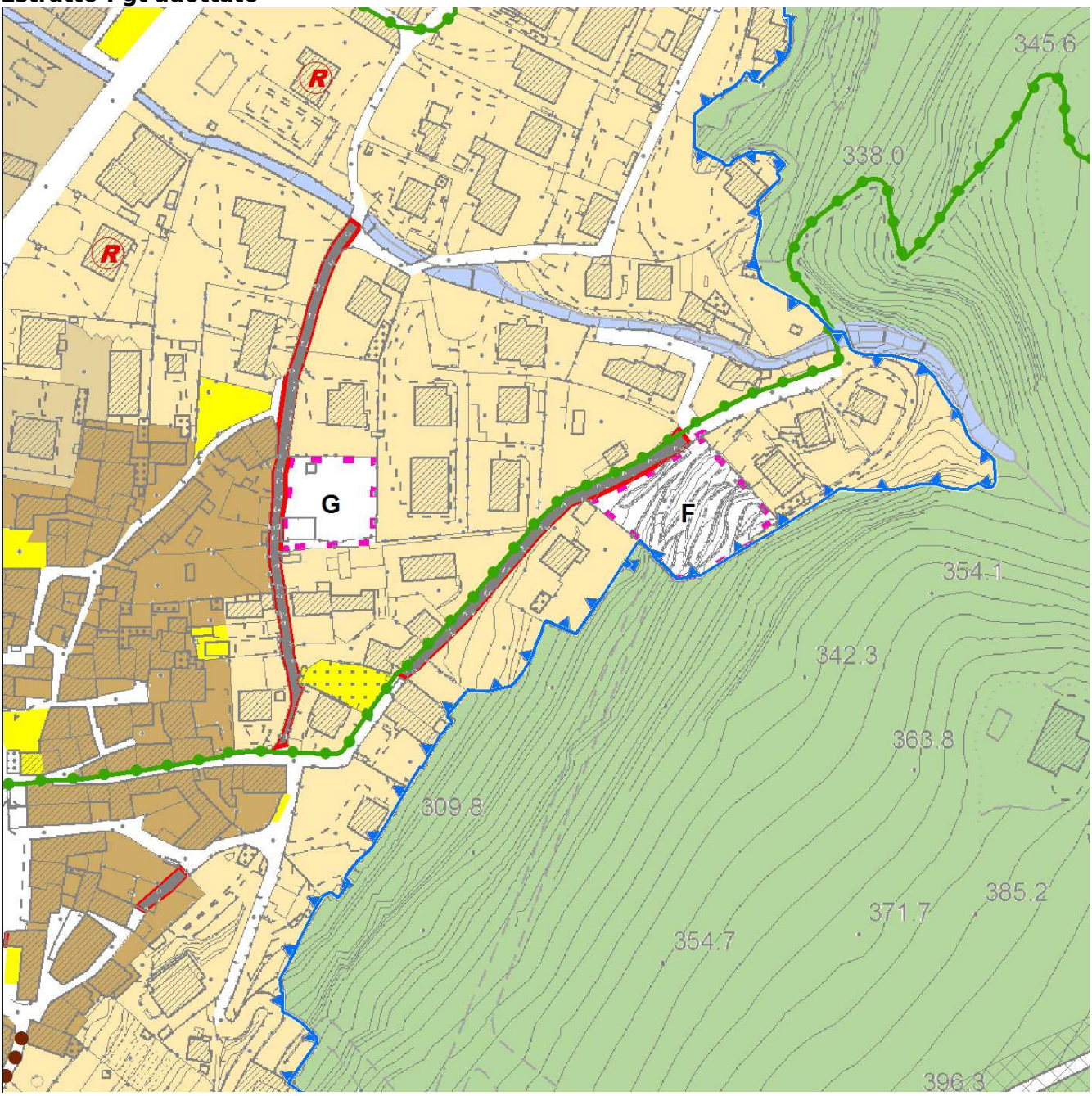
- chioschi
- impianti di soccorso e di assistenza stradale
- volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- piste ciclopedonali.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle fasce di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, **e ristrutturazione edilizia** che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

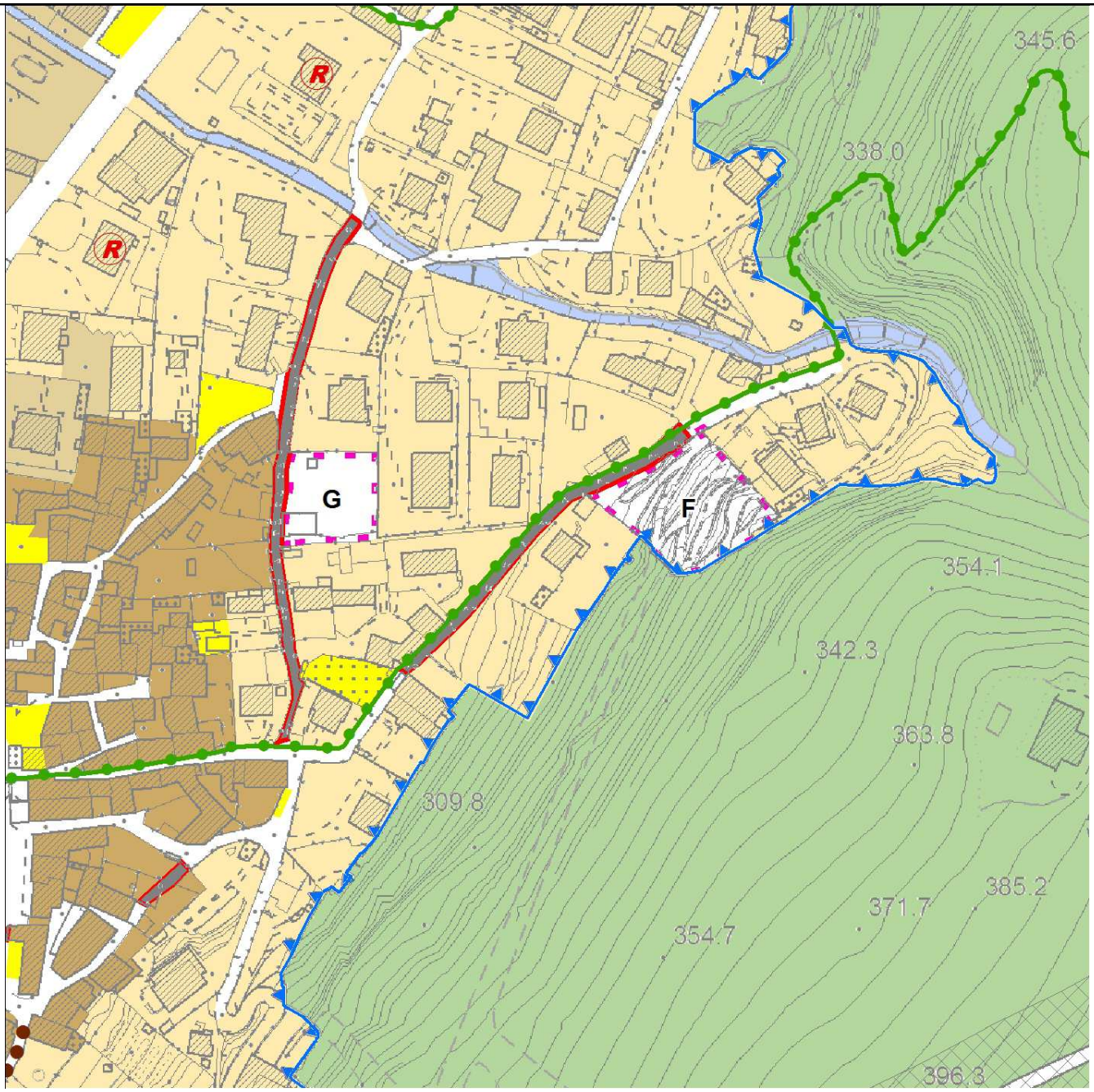
La fascia di rispetto stradale non rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura. Nelle fasce di rispetto stradale, almeno per una profondità di m. 3,00 dal ciglio della strada, gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi o prati.

Punto g) **accoglibile**, si modificano le Tavole PdR 01 Quadro Urbanistico e coerentemente le altre tavole del Documento di Piano relative ai tessuti edilizi, come segue:

Estratto Pgt adottato



Estratto proposta di controdeduzione



punto h) **accoglibile**, si integra

2.3.1. Tessuto insediativo dei nuclei storici

……..

<u>Prescrizioni generali e modalità di intervento</u>

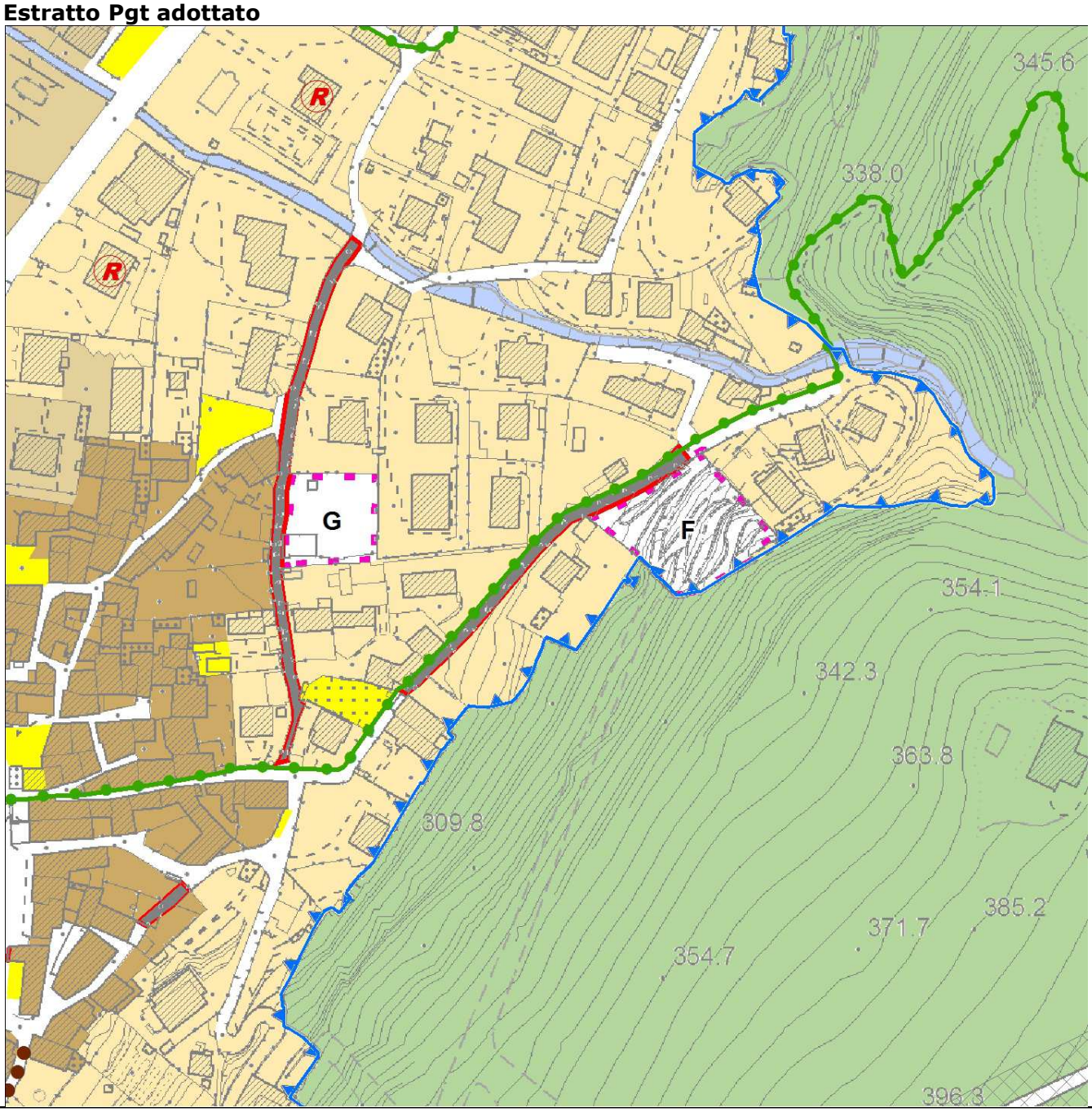
- Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che

comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

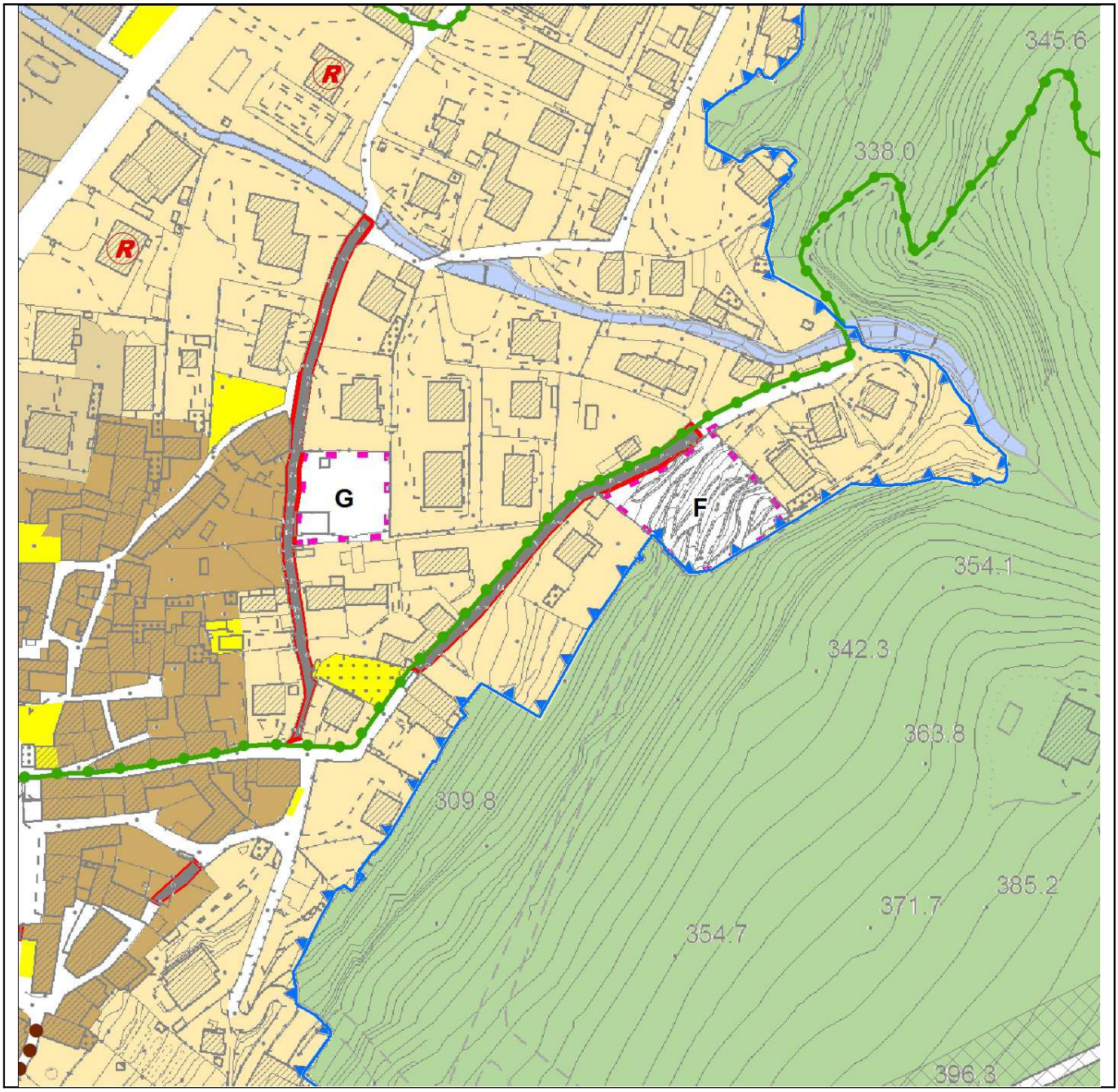
- **Vengono fatti salvi i Piani di Recupero approvati con deliberazione del Consiglio comunale in conformità al PRG prima dell'adozione del PGT.**
- Per gli edifici in classe A sono ammessi gli interventi di cui ai commi a),b),c) dell'art 27 della L.R. 12/2005, mentre negli edifici classificati in classe B, C e D sono ammessi anche quelli indicati al comma d) della L.R. 12/2005.
- I manufatti di origine agricola in cui tale attività risulti allo stato attuale dismessa, possono essere recuperati anche per usi residenziali; gli interventi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni indicate per la classe in cui sono stati classificati.

punto h) **accoglibile**, si modificano le Tavole PdR 01 Quadro Urbanistico e coerentemente le altre tavole del Documento di Piano relative ai tessuti edilizi, come segue:

Estratto Pgt adottato



Estratto proposta di controdeduzione



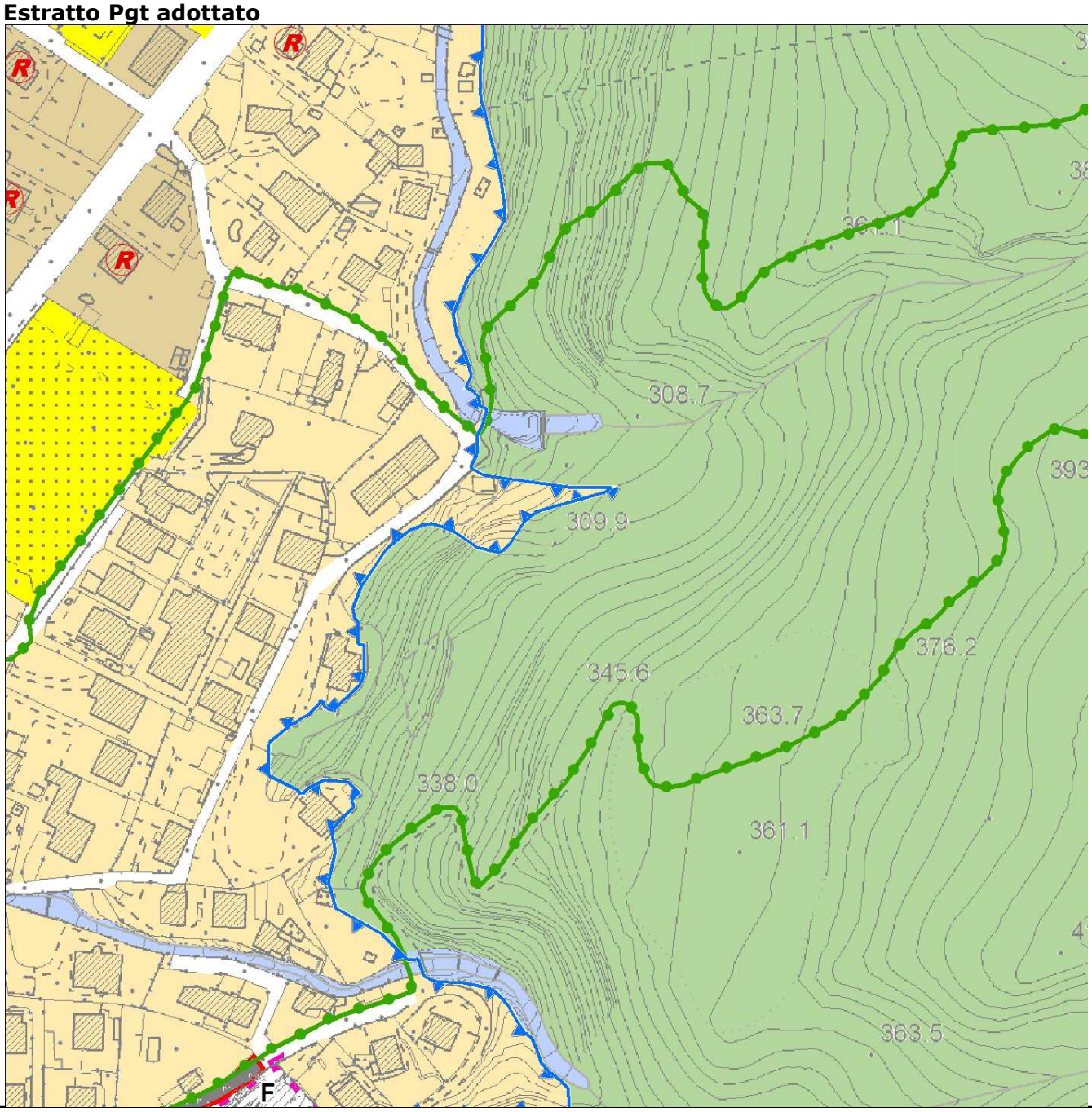
OSSERVAZIONE N. 15

Data:	22.03.2013
N. protocollo:	2435
Richiedente:	GIUSEPPE ZONI ANTONIA TALARICO SIMONA ZONI GIANLUCA ZONI
Oggetto dell'osservazione	
L'osservazione esprime considerazioni generali che riguardano gli ambiti di trasformazione AT4 AT5 AT6 AT7 AT8 e più in generale le aree di pertinenza di via degli Alpini.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non è accoglibile in quanto si effettuano valutazioni generali sulle scelte di Piano per un esteso ambito di territorio senza però formulare proposte che possano portare ad una modificazione delle stesse.	

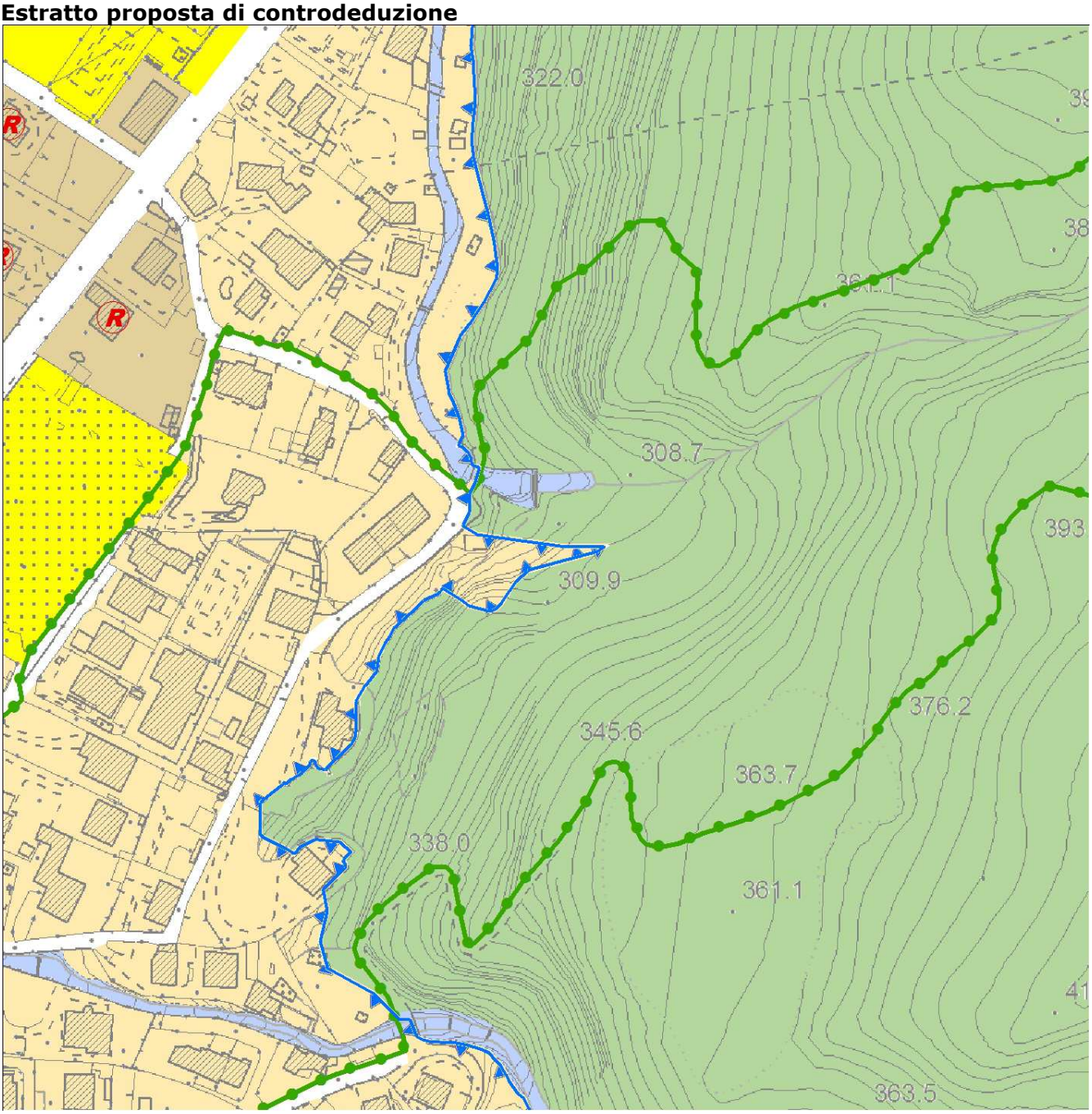
OSSERVAZIONE N. 16

Data:	22.03.2013
N. protocollo:	2436
Richiedente:	BENVENUTI MARIA LUISA
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta ai mappali 218 – 273 foglio n. 1, che il PGT inserisce in ambito boscato e una zona residuale nel tessuto insediativo collinare di pregio. Viene richiesta per tale area la possibilità di ripristinare l'edificabilità dei terreni inserendoli in un ambito di completamento.	
Esito dell'osservazione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
A seguito di sopralluogo, considerato lo stato dei luoghi, si ritiene coerente rivedere la delimitazione tra il tessuto insediativo collinare di pregio e l'ambito boscato, mentre non si ritiene coerente con le scelte di Piano l'individuazione di un nuovo ambito di completamento.	

Estratto Pgt adottato



Estratto proposta di controdeduzione



OSSERVAZIONE N. 17

Data:	22.03.2013
N. protocollo:	2437
Richiedente:	MERIGHI GIOVANNI
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica relativa all'ambito AT2 con ampliamento della superficie dell'ambito stesso e conseguentemente della dotazione edificatoria.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
Vista la peculiarità dei luoghi e lo stretto rapporto con la percezione dell'insediamento dal lago Ceresio, si ritiene l'osservazione non accoglibile, pur tenendo in considerazione che la qualità dell'intervento edilizio potrà mitigare l'inserimento di nuovi corpi di fabbrica.	

OSSERVAZIONE N. 18

Data:	22.03.2013
N. protocollo:	2438
Richiedente:	MISTRETTA SALVATORE
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sul mappale 10233 sez. Cuasso al Monte, che il PGT inserisce nel verde di connessione ambientale. Viene richiesta per tale area la possibilità di ripristinare l'edificabilità del terreno inserendolo nel tessuto insediativo diffuso.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
L'osservazione non può essere accolta in quanto tale ambito con funzione di verde di connessione ambientale, assume il ruolo di "area libera del sistema del verde da interconnettere e valorizzare" appartenente alla Rete Ecologica Comunale.	

OSSERVAZIONE N. 19

Data:	22.03.2013
N. protocollo:	2462
Richiedente:	PLEBANI SERGIO PLEBANI FRANCO
Oggetto dell'osservazione	
L'osservazione è articolata in più punti: - punto n°1: interessa i mappali n°8836 – 11682 e parzialmente i mappali 8930 – 11692 nel PGT vengono inserite nel tessuto produttivo consolidato contraddistinto con *(a) definire in maniera più congrua la normativa di riferimento art. 2.3.6 della norme tecniche del PdR inserendo la possibilità di deposito e gestione dei materiali provenienti da scavi; - punto n°2: interessa le norme tecniche del DdP si vuole quindi suggerire una maggiore puntualizzazione delle definizioni in particolare dei punti che riguardano il rapporto di permeabilità (P), e la superficie lorda di pavimento (Slp); - punto n°3: si richiede maggiore chiarezza per gli ambiti di trasformazione in particolare riguardo le opere di urbanizzazione e gli schemi progettuali inseriti in alcune schede; - punto n°4: si richiede un aumento volumetrico per gli ambiti di trasformazione AT4 e AT5; - punto n°5: si richiede maggiore chiarezza per le quote di pavimento che riguardano le nuove edificazioni; - punto n°6: entra nel merito dello sviluppo turistico del comune proponendo di potenziare il settore creando delle aree attrezzate per la sosta di camper per potenziare il flusso turistico del comune di Porto Ceresio.	
Esito dell'osservazione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
- in merito al punto n. 1 dell'osservazione, in coerenza con gli obiettivi di Piano, si propone di integrare l'art. 2.3.6. dell'elaborato PdR07 Norme tecniche, inserendo dopo il periodo "Nel comparto contraddistinto con ***(a)** è vietata qualsiasi tipo di costruzione, è ammessa solo l'attività di deposito di materiali edili", la frase "**di deposito, gestione e utilizzazione di materiali provenienti da scavi, ai sensi della normativa vigente**"; - in merito ai punti 2, 3, 4, 5 pur apprezzando lo sforzo interpretativo si ritiene che i suggerimenti proposti non siano congrui con la struttura normativa del piano; - in merito al punto 6 si ritiene che il piano abbia sufficientemente diversificato l'offerta turistica e non si ritiene invece appropriata la collocazione di un'area camper in riva al lago.	

OSSERVAZIONE N. 20

Data:	23.03.2013
N. protocollo:	2470
Richiedente:	COMITATO CIVICO PARTECIPAZIONE COMUNE

Oggetto dell'osservazione	
L'osservazione esprime considerazioni generali in merito allo sviluppo insediativo, allo smaltimento dei reflui fognari e ad alcuni ambiti di trasformazione in relazione alla coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati e alla precedente destinazione agricola o di area a verde per l'urbanizzato circostante, oltrechè la richiesta di integrare il Piano di Governo del Territorio con ulteriori studi di settore; l'osservazione non propone richieste di variazione dello strumento urbanistico se non l'esplicita richiesta a Regione Lombardia di riattivazione del servizio di trasporto pubblico sulla tratta ferroviaria Varese-Porto Ceresio.	
Esito dell'osservazione	**NON ACCOGLIBILE**
Pur condividendo la richiesta a Regione Lombardia di riattivazione del servizio di trasporto pubblico sulla tratta ferroviaria Varese-Porto Ceresio, questa non può essere considerata elemento prescrittivo del Piano di Governo del Territorio.	

OSSERVAZIONE N. 21

Data:	23.03.2013
N. protocollo:	2471
Richiedente:	BIGI MARA rappresentante della Società MA.VA Gestioni S.r.l.
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione dei parametri urbanistici relativi all'albergo il Canneto con aumento dell'altezza massima da 8,50 ml a 10,00 ml per utilizzare a fine ricettivo il sottotetto esistente e inserimento della struttura negli edifici di interesse pubblico.	
Esito dell'osservazione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBLE**
L'osservazione è parzialmente accoglibile. L'edificio è situato nel Tessuto insediativi diffuso, all'interno di un comparto a prevalente vocazione residenziale, che per localizzazione e dimensione non ne giustifica il riconoscimento di edificio di interesse pubblico, evidenziato e specificatamente normato in cartografia e nell'elaborato PdR07 Norme tecniche con lettera "b". Per meglio definire gli obiettivi di piano al capitolo 2.3.2 dell'elaborato PdR07 Norme tecniche alla frase "Per permettere lo svolgimento nel comparto contraddistinto con ***(b)** dove è presente una struttura alberghiera, è consentito l'incremento della superficie lorda di pavimento esistente di ulteriori 320 mq" si aggiunge "**e una altezza del fabbricato (H) non superiore ai 10 m**".	

OSSERVAZIONE N. 22

Data:	25.03.2013
N. protocollo:	2510
Richiedente:	BUZZI ALBERTO
Oggetto dell'osservazione	
Richiesta di variazione della previsione urbanistica sull'area contraddistinta ai mappali 230 – 231 -232 foglio n. 9, riguardanti l'ambito AT3 in particolare la specificazione della dotazione edificatoria di comparto e l'altezza massima; in particolare di modificare la Dotazione edificatoria del comparto da "Come esistente con possibilità di incremento della SLP del 10%" a "300 mq di SLp con destinazione pubblici esercizi di contesto" e l' H. max da "esistente" a "4,50 ml".	
Esito dell'osservazione	**ACCOGLIBILE**
L'osservazione è accoglibile in quanto le specificazioni accolte consentono una più facile attuazione delle previsioni di Piano per tale ambito, senza incidere sul dimensionamento dello stesso. La scheda dell'Ambito di Trasformazione AT3 viene così modificata: -Dotazione edificatoria del comparto da "Come esistente con possibilità di incremento della SLP del 10%" a " **non superiore a 300 mq di SLP**" ; H. max da "esistente" a " **non superiore a 4,50 ml**".	

Parte III – controdeduzioni ai pareri presentati dall'Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica e dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese

Parere ASL -Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica,

data:	14.03.2013
n. protocollo	2152
contenuti del parere	
Il parere è articolato in più punti si riportano di seguito le richieste di modifica o integrazione: a) per quanto riguarda l'acquedotto non è stato riportato un piano di interventi per il miglioramento e la manutenzione della rete; b) per il sistema fognario si chiede di acquisire dal Gestore dell'Impianto di depurazione formale dichiarazione circa la capacità dell'impianto stesso; c) non è stata affrontata la problematica della presenza di strutture contenenti amianto; d) inserire le indicazioni inerenti agli accorgimenti da adottare nella fase costruttiva al fine di favorire l'evacuazione del gas radon; e) per l'ambito AT1 si segnalano problematiche relative alla geologia e idrologia dell'area, oltre alle criticità riguardanti le infiltrazioni di gas radon; f) visto la particolare criticità del territorio comunale si dovranno approfondire le indagini geologiche delle aree interessate da interventi e di quelle adiacenti.	
Esito del parere a)	**ACCOGLIBILE**
L'Amministrazione Comunale provvederà attraverso il programma triennale delle OO.PP. a programmare e prevedere interventi di manutenzione della rete	
Esito del parere b)	**ACCOGLIBILE**
E' stato richiesto dal Gestore dell'Impianto di depurazione formale dichiarazione circa la capacità dell'impianto stesso;	
Esito del parere c)	**ACCOGLIBILE**
La problematica relativa la presenza di strutture contenenti amianto saranno affrontate nel Regolamento edilizio	
Esito del parere d)	**ACCOGLIBILE**
Le prescrizioni sul gas radon verranno inserite nel Regolamento edilizio.	
Esito del parere e)	**ACCOGLIBILE**
Le criticità segnalate sono già state tenute in considerazione nell'ambito della definizione delle specifiche "Norme Geologiche di Piano".	
Esito del parere f)	**ACCOGLIBILE**
A riguardo si rinvia alle specifiche tematiche di approfondimento già indicate con specifico riferimento alla classe di fattibilità geologica entro cui ricade l'area in esame.	

Parere dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese

data:	22.03.2013
n. protocollo	2450
contenuti del parere	
Il parere riprende in parte alcune considerazioni già evidenziate durante il processo di VAS; le principali osservazioni richiedono: a) di estendere a tutti gli interventi di mitigazione e compensazione e alle realizzazioni di aree verdi l'impiego di specie vegetali autoctone ed ecologicamente idonee al sito; b) l'ambito AT2 ricade in un area boscata individuata dal PIF si ritiene opportuno quindi segnalare sulla relativa scheda il rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente competente che prevederà l'obbligo di realizzare gli interventi di compensazione; c) la fascia di pertinenza acustica stradale si dovrebbe riportare oltre che negli ambiti AT2 e AT3 anche negli ambiti AT1 – AT4 – AT6; d) si ritiene opportuno segnalare negli ambiti AT5 e ACG le prescrizioni normative relative al vincolo delle zone di rispetto dei pozzi/sorgenti.	

Esito del parere	**PARZIALMENTE ACCOGLIBLE**

Il parere è accolto recependo le seguenti indicazioni:

a) inserire, ove non già previsto; che gli interventi di mitigazione e compensazione avvengano **con l'impiego di specie vegetali autoctone ed ecologicamente idonee al sito;**

b) riguardo l'ambito AT2 alla voce "Prescrizioni e Indicazioni" si aggiunge : **considerato che l'ambito ricade in zona boscata individuata dal PIF dovrà essere richiesta autorizzazione da parte dell'ente competente e conseguente realizzazione di interventi di compensazione;**

c) riguardo gli ambito AT1 – AT4- AT6 alla voce " Prescrizioni e Indicazioni" si aggiunge considerato che il comparto ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale), è previsto l'obbligo, prescritto dall'art.9 della LQ 447/95 e dall'Art. 5 della LR 13/2001, di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico per le nuove edificazioni

d) il vincolo relativo alle zone di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile è già riportato nella tavola PdR05 Carta dei vincoli specifici e regolato dalle relative Norme Tecniche.

Parte IV - Recepimento dei contenuti espressi nella verifica tecnica di compatibilità del PGT con il PTCP espressa dalla Provincia di Varese e con il PTR espressa da Regione Lombardia

Parere della Provincia di Varese – Settore Territorio e Urbanistica

data:	20.04.2013
n. protocollo	3206
contenuti del parere	
Il parere è articolato in più punti: **a) Criticità da risolvere** a1 – L'AT2 rimane in contrasto con gli orientamenti del PTCP e con le disposizione prescrittive del PTR in tema di tutela della sponde lacustri, si rileva una criticità sia dal punto paesistico che per il consumo di suolo che non giustificano le necessità insediative. a2 – L'offerta turistica disponibile risulta sufficiente a coprire la domanda di conseguenza l'AT1 e AT2 seppur sostenute dallo strumento del PGT non sono giustificabili dai dati reali. **b) Indicazioni e suggerimenti risorse idriche – rischio idraulico – assetto idrogeologico** b1 - Si ritiene necessario provvedere all'installazione di contatori per misurare i volumi idrici effettivamente prelevati dalle sorgenti Vallaccia e Sasso caldo e alla sistemazione delle tubazioni di adduzione. b2 – Nella tavola dei vincoli PdR05 non vengono riportati n°2 caselli delle sorgenti Vallaccia la tavola dovrà quindi essere aggiornata. b3 – Nella tavola dei vincoli PdR05 entro la fascia di un chilometro dalla linea di costa o linea di battigia devono essere evidenziati gli edifici non allacciati a reti di fognatura. b4 – Gli elaborati del PUGSS non risultano aggiornati. **c) Osservazioni sulla componente geologica idrogeologica e sismica** Lo studio geologico del PGT sia adeguato secondo quanto riportato all'allegato 1. **d) Indicazioni non prescrittive** d1 - Non si ritengono condivisibili le argomentazioni esposte nel parere motivato a giustificazione delle scelte relative al modello insediativo; d2 - Si ritiene opportuno verificare la sostenibilità viabilista delle previsioni di piano, garantendo la funzionalità della rete stradale e valutando l'incremento su interferenze potenzialmente pericolose, ad esempio dell'ambito di trasformazione AT6. **e) Correzione di errori materiali** e1 - nella Tavola DdP 12 la SP29DIR è erroneamente indicata come SP29	
Esito del parere a)	**NON ACCOGLIBILE**
a1 - durante il processo di costruzione del Piano si è già provveduto a ridurre e mitigare l'impatto di tale insediamento dal punto di vista paesistico-ambientale, riconsiderandone la funzione dal punto di vista turistico all'interno del contesto territoriale transfrontaliero, come già ampliamente argomentato nella relazione al Documento di Piano; a2 - l'offerta turistica appare congrua all'interno del contesto territoriale transfrontaliero come già ampliamente argomentato nella relazione al Documento di Piano.	
Esito del parere b)	**ACCOGLIBILE**
b1 – l'Amministrazione Comunale provvederà ad eseguire gli interventi suggeriti; b2 – la tavola dei vincoli PdR05 "Carta dei Vincoli Specifici è stata aggiornata individuando i 2 caselli delle sorgenti Vallaccia; b3 – si accoglie l'osservazione integrando e rielaborando la tavola dei vincoli PdR05 "Carta dei Vincoli Specifici con l'indicazione degli edifici non allacciati entro la fascia di un chilometro dalla linea di costa o dalla linea di battigia; b4 - si è provveduto ad aggiornare la rete acquedottistica della parte nord-est del comune integrandola con i dati derivanti dal rilievo effettuato dall'ATO durante la ricognizione per la stesura del "progetto di prima individuazione degli agglomerati dell'ATO della Provincia di Varese approvata con Delibera del Consiglio Provinciale P.V. n. 51 del 27.09.2011". Sono state aggiornate di conseguenza la cartografia della rete (all. 1 al PUGSS) e la sezione di relazione riguardante le caratteristiche della stessa.	
Esito del parere c)	**ACCOGLIBILE**

Lo studio geologico del PGT è stato adeguato secondo quanto riportato all'allegato 1.	
Esito del parere d)	**NON ACCOGLIBILE**
d1 - le argomentazioni esposte nel parere motivato a giustificazione delle scelte relative al modello insediativo sono ritenute coerenti con lo sviluppo edilizio del territorio comunale; d2 – non si ritiene opportuno verificare la sostenibilità viabilista delle previsioni di piano, in quanto risulta trascurabile il peso insediativo dell'ambito di trasformazione AT6, anche per la destinazione commerciale.	
Esito del parere e)	**ACCOGLIBILE**
e1) Si rettifica l'indicazione **SP29** in **SP29DIR**	

Parere della Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio Urbanistica e Difesa del Suolo

data:	24.05.2013
n. protocollo	3990
contenuti del parere	
Il parere è articolato in più punti: a) si chiede di integrare l'apparato normativo del P.G.T. con gli indirizzi dettati dall'art. 17 del PPR e di individuare nella documentazione cartografica le aree di elevata naturalità poste al di sopra della curva di livello dei 600 metri; b) si chiede di integrare le NTA del P.G.T. e le schede degli ambiti di trasformazione dettagliando i caratteri di unitarietà che contraddistinguono il territorio comunale e l'ambito di salvaguardia dello scenario lacustre; c) si chiede di integrare l'apparato normativo con gli indirizzi di tutela individuati nella Parte IV del PPR relativamente alla riqualificazione paesaggistica e al contenimento dei potenziali fenomeni di degrado; d) si chiede di limitare l'impatto visivo dell'ambito AT1 posto in una classe di sensibilità molto elevata riducendo le volumetrie e l'altezza massima dell'edificio, si chiede anche un ubicazione arretrata rispetto alla SP61 e posta in linea con gli altri edifici; e) si chiede di inserire gli attracchi i pontili e le strutture galleggianti nella documentazione e integrare la normativa con indicazioni finalizzate a limitare l'impatto visivo salvaguardando i caratteri paesaggistici e naturalistici del territorio; f) si chiede una normativa per gli aspetti legati all'istallazione di impianti fotovoltaici o misure di contenimento energetico ad energia alternativa; g) si chiede di valutare la possibilità di stralcio dell'ambito AT2 e AT9; h) si chiede di valutare la possibilità di modificare l'estensione del Tessuto Urbano Consolidato; i) si chiede di aggiungere gli orientamenti del PTR riconoscendo anche il sistema territoriale dei laghi l) si chiede di integrare la tavola della rete ecologica con delle indicazioni di pianificazione comunale come indicate nella DGR 15/12/2010 9/999 ed in particolare con gli *"indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in tema di realizzazione della rete ecologica e della rete verde e di tutela della biodiversità".* m) per quanto riguarda lo studio geologico si chiede l'adeguamento degli elaborati al parere della struttura competente.	
Esito del parere a)	**ACCOGLIBILE**
……; nella documentazione cartografica sono state individuate le aree di elevata naturalità poste al di sopra della curva di livello dei 600 metri.	
Esito del parere b)	**ACCOGLIBILE**
Si integra la premessa dell'allegato i alle norme tecniche del Piano delle Regole e il capitolo 5.1 Contenuti degli ambiti di trasformazione del testo normativo del Documento di Piano come segue: **Gli interventi previsti nei seguenti ambiti, dovranno tenere conto degli obiettivi indicati nella relazione del DdP, relativi al sistema lacuale ed a quello della montagna previsti dal PTR, e rispettare le norme contenute nell'art. 2.10 "Norme di valenza pesistica", al fine di garantire i caratteri di unitarietà che contraddistinguono il territorio di Porto Ceresio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche,**	

urbanistiche e naturali dei luoghi.	
Esito del parere c)	**ACCOGLIBILE**
Si introducono nel testo normativo gli indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio individuati nell'art. 23.2 della Parte IV del PTR.	
Esito del parere d)	**ACCOGLIBILE**
Si accoglie l'indicazione riducendo di oltre 1/3 l'indice territoriale da 3,2 mc/mq a **2 mc/mq** e l'altezza di zona da 16,70 m a **12,00m** ed introducendo nella scheda d'ambito alla voce prescrizioni ed indicazioni: **si prescrive che l'ubicazione dei nuovi corpi di fabbrica dovrà essere arretrata rispetto alla SP 61 in linea con gli edifici esistenti.**	
Esito del parere e)	**ACCOGLIBILE**
Si accoglie l'osservazione e si introduce nel testo normativo del Piano delle Regole un nuovo **articolo 2.14 Norme per la realizzazione di opere riguardanti il Lago Ceresio**.	
Esito del parere f)	**ACCOGLIBILE**
Le norme paesistiche vengono integrate con il riferimento alla DGR 10974/2009 che definisce le Linee guida per la progettazione di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica. Si inserisce quindi un nuovo capitolo "2.13 infrastrutture tecnologiche".	
Esito del parere g)	**NON ACCOGLIBILE**
Si ritiene gli Ambiti di Trasformazione AT2 e AT9 strategici nella definizione del sistema turistico ricettivo del Comune.	
Esito del parere h)	**NON ACCOGLIBILE**
Si ritiene l'individuazione del perimetro del TUC aderente alla realtà insediativa e ai caratteri urbanistici del territorio comunale, come si è già argomentato in fase di Valutazione Ambientale Strategica.	
Esito del parere i)	**ACCOGLIBILE**

Il documento DdP22 – Relazione del documento di Piano viene integrata con i seguenti orientamenti del PTR:

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI

ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio

- Creare strumenti per una sistematica salvaguardia della complessa articolazione del paesaggio dei laghi lombardi, secondo un sistema economico produttivo che pone in stretta relazione lo specchio d'acqua, i centri storici rivieraschi, i nuclei e i percorsi di mezza costa, i pascoli e i boschi dei monti;

- Mantenere la riconoscibilità dei centri storici di lungolago e dei nuclei di antica formazione di mezza costa, evitando le saldature.

ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio

- Promuovere iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto (incluse le attrezzature turistiche);

- Promuovere una progettazione e un inserimento dei progetti infrastrutturali in relazione alla rilevante percepibilità delle trasformazioni nel quadro panoramico dei versanti verso lago;

- Favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini e darsene, le coltivazioni tipiche (oliveti, limonaie, vigneti a
terrazzo..) e i segni caratteristici emergenti del territorio;

- Favorire, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.

ST4.3 Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema,incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica

- Costituire corridoi ecologici in considerazione della forte valenza naturalistica e della presenza di biodiversità fra cui i SIC (Siti di Interesse Comunitario) esistenti;

- Incentivare i sistemi di certificazione di processo (EMAS) e di prodotti / servizi (Ecolabel) al fine di ridurre le pressioni ambientali e di incentivare l'uso razionale delle risorse, con particolare riferimento al settore turistico.

ST4.4 Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria

- Promuovere anche presso i residenti il servizio di navigazione pubblica di linea attualmente utilizzato prevalentemente a fini turistici, incentivando il passaggio dal mezzo privato a quello pubblico;

- Prevenire l'intensificazione dei flussi di traffico su strada, anche valutando attentamente la pianificazione di nuovi insediamenti o la progettazione di eventi fortemente attrattivi, anche considerando la disponibilità di trasporto alternativo al mezzo privato.

ST4.5 Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche

- Perseguire gli obiettivi di qualità ambientale e di specifica destinazione (balneabilità, idoneità alla vita dei pesci e potabilità) del Piano Regionale di Tutela e Uso delle Acque, mantenendo anche la funzione di invaso strategico che i laghi lombardi hanno ormai storicamente acquisito;

- Prevedere infrastrutture di collettamento e depurazione compatibili con gli obiettivi di qualità
dei corpi idrici, che tengano adeguatamente conto delle fluttuazioni di popolazione connesse con la stagionalità del turismo;

- Garantire gli usi prioritari potabile ed irriguo e salvaguardare la produzione idroelettrica, le esigenze turistiche, di navigazione, di adeguatezza alla vita dei pesci e alla balneazione, sciogliendo i contrasti esistenti tra usi conflittuali delle risorse idriche e delle sponde lacuali attraverso la partecipazione e condivisione fra tutti i soggetti coinvolti, - utilizzatori e comunità rivierasche – in merito alle scelte.

ST4.6 Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali

- Pianificare la gestione integrata dei rischi legati all'esondazione dei laghi e ai dissesti lungo le incisioni vallive diffuse in tutte le aree lacuali prestando attenzione anche al rischio sismico nella zona del Garda;
- Promuovere interventi per limitare il più possibile l'interessamento dei centri storici nel caso di fenomeni di esondazione da lago o di cedimento delle sponde.

ST4.7 Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale

- Promuovere l'insediamento di centri di studio e di ricerca in settori innovativi, sviluppando servizi di rango elevato nei principali centri collocati nelle aree perilacuali, valorizzando le sedi universitarie presenti;
- Sviluppare strumenti ed azioni di sistema per l'integrazione culturale e turistica dei laghi per favorire il radicamento della popolazione e diversificare l'offerta turistica, destagionalizzando i flussi, valorizzando il patrimonio naturale e culturale dell'entroterra e sostenendo forme di turismo e di fruizione a basso impatto;
- Proporre un sistema integrato competitivo grazie a progetti che associno la valorizzazione dei fattori paesistico/ambientali con il potenziamento dei servizi e la promozione dell'imprenditorialità locale;
- Valorizzare il commercio di vicinato nelle strutture insediative di antica formazione integrandolo con i sistemi turistici, produttivi e artigianali tipici locali - Progettare servizi ambientali (rifiuti, rete fognaria, rete idrica, ecc.) che tengano conto delle significative fluttuazioni della popolazione legate al turismo;
- Sostenere le attività industriali presenti incentivando anche la modificazione dei processi di produzione verso forme ambientalmente compatibili;
- Promuovere nelle aree meno dotate e in zone idonee l'insediamento di attività industriali "leggere" compatibili con l'alta qualità dei siti, allo scopo di evitare monocolture produttive turistiche;
- Rafforzare il ruolo dei capoluoghi e dei principali centri situati nelle zone lacuali in ambito regionale con lo sviluppo di servizi di rango adeguato al fine di creare una rete dei territori lacuali in relazione al sistema delle polarità regionali;
- Rafforzare il ruolo delle sedi universitarie come elementi del sistema universitario regionale, sviluppando in particolare le specificità proprie del territorio;
- Sviluppare strumenti di coordinamento e governance degli attori pubblici che hanno competenze sulle aree lacuali e promuovere visioni condivise anche presso gli attori locali.

Uso del suolo

- Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi;

- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti;
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte;
- Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico;
- Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi.

Esito del parere l)	**ACCOGLIBILE**

La **Tavola PdR 06 Rete Ecologica Comunale**, che si allega, è stata rielaborata in conformità con quanto richiesto.

Esito del parere m)	**ACCOGLIBILE**
Lo studio geologico e i relativi elaborati del PGT sono stati adeguati secondo quanto espresso nel parere della struttura competente.	