

Comune di Uboldo
Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Estensori del P.G.T.

dott. arch. Giuseppe BARRA

dott. arch. Laura MERONI

dott. arch. Fabrizio OTTOLINI

dott. pian. Alessandro MOLINARI

**Istruttoria Pareri Enti e
proposta controdeduzioni**

Adottato:
Del. C.C. n°65
del 06/11/2013

Parere compatibilità PTCP:
.....

Approvato:
.....

Marzo 2014

- Le norme dei vari documenti che costituiscono il piano sono state redatte secondo gli indirizzi e le prescrizioni delle vigenti norme Regionali e statali e del R.C.I., che sono comunque prevalenti sulle specifiche norme urbanistiche della pianificazione locale, nonché sulle norme degli strumenti e dei regolamenti correlati;
- In relazione alle funzioni complementari ammesse nelle zone residenziali, le Norme di piano escludono l'insediamento in tali ambiti di industrie Insalubri di I° Classe. Non risultano quindi ammesse attività relative a falegnamerie in cui le lavorazioni prevedono la verniciatura.
- Si procede ad integrare le Norme di Attuazione del piano delle Regole relative alla zona di rispetto cimiteriale secondo le indicazioni di cui al punto 6.

Proposta di Controdeduzione:

Si accolgono le prescrizioni del parere.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Documento di Piano:

Piano delle Regole:

Piano dei Servizi:

Proposta di controdeduzione in merito al PARERE PROVINCIA DI VARESE COMPATIBILITA' PTCP

PROTOCOLLO GENERALE

prot. del 28/10/2013

ENTE :

PROVINCIA DI VARESE

CONTENUTO SINTETICO DEL PARERE

La provincia di Varese con deliberazione G.P. n. 28 del 05/02/2013 ha espresso il parere in merito alla compatibilità del PGT di Uboldo rispetto al PTCP, valutandolo compatibile a condizione che si provveda ad adeguare il piano in fase di approvazione definitiva rispetto alle puntuali criticità, riportate nell'istruttoria tecnica degli uffici competenti. Si riportano di seguito i principali elementi di criticità segnalati dal parere, a partire dalle conclusioni che contengono le richieste di adeguamento obbligatorie al fine di rendere compatibile il PGT con il piano Territoriale di coordinamento Provinciale. Nei punti successivi vengono invece trattate sinteticamente le valutazioni espresse in merito alle criticità riscontrate, tralasciando le valutazioni generali in cui si esprimono riscontri favorevoli e positivi relativi al processo di formazione ed alle scelte di pianificazione del PGT. Per una valutazione più esaustiva si rimanda alla lettura del testo originale.

CONCLUSIONI:

Le previsioni contenute nel Piano di governo del Territorio presentano alcune criticità rispetto le previsioni prescrittive e prevalenti contenute nel P.T.C.P., relativamente a:

- Tema "agricoltura": ed in particolare alla necessità di rivedere le previsioni insediative relative alle aree
 - o all'Ambito TR5, prescrivendo che l'area centrale sub-ambito 5.3 venga interamente conservata quale area verde con una disciplina che permetta il mantenimento dell'attività agricola, ampliando quindi il corridoio a verde e confinando quindi le previsioni insediative fino alla linea che delimita l'edificato esistente;
 - o all'Ambito TP4 che deve essere significativamente ridimensionato sia ai fini di una migliore tutela del ruolo ambientale esercitato da tali superfici, che abbia un maggior equilibrio con la realtà esistente;
 - o dalla lettura delle Norme si rileva inoltre che tra le destinazioni ammesse nella zone agricole (art.35.1) è possibile creare parcheggi pubblici e privati, finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive, nonché le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclo-pedonali, destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel Piano dei Servizi. Si ritiene che tale disposizione non tuteli i suoli utilizzati a scopi agricoli e sia in contrasto con il Titolo terzo della L.R. 2/2005. E' pertanto necessario modificare la norma stessa eliminando tale capoverso.
- Componente geologica del PGT: si ribadisce la necessità di adeguare lo studio geologico in relazione all'analisi del rischio sismico per le aree relative ad ambiti di Trasformazione che prevedano l'ampliamento del plesso scolastico e la grande struttura di vendita, mediante l'esecuzione del secondo livello di approfondimento della componente sismica

Per quanto attiene ad indirizzi del PTCP si richiama l'attenzione alla forte criticità per il livello di servizio della SP 527, rispetto alla quale l'apertura di nuove attività ad elevata generazione di traffico, dovrebbe essere successiva alla realizzazione di tutte le opere afferenti al sistema viabilistico pedemontano.

Riguardo alla componente forestale, pur non rilevando criticità in relazione alla compatibilità delle scelte di pianificazione, si richiama l'attenzione al rispetto del limite massimo trasformabile.

Ulteriori criticità, ancorché non correlate al PTCP, vengono segnalate in relazione al Piano Cave provinciale:

- Negli elaborati di piano è stato riportato il tracciato di collegamento in previsione definito “Sistema tangenziale SS n° 33 del Sempione” e SP 527 “Saronnese” di interesse sovra-comunale. Parte del nuovo tracciato rientra nel perimetro dell’ATE g 3 individuato dal vigente piano Cave Provinciale. La pianificazione e la progettazione del tracciato sopra descritto risulta in contrasto con le previsioni del vigente piano Cave, in quanto interferisce direttamente con aree di rispetto ed aree di servizio. Si ritiene pertanto opportuno che tale indicazione assuma, nel PGT, mero livello di indicazione strategica, eliminando pertanto le previsioni conformative inserite nel PDR e nel PDS, anche in considerazione dell’inefficacia di tali strumenti ove contrastanti con il Piano Cave;
- In relazione alle previsioni del servizio SP 04 “Tiro a volo”, è necessario segnalare nella scheda del Piano dei Servizi, che non devono essere previsti lavori di scavo, in quanto tali aree erano precedentemente utilizzate quali discariche dalla Regione Lombardia.
- Si richiama inoltre la necessità di rendere univoca la perimetrazione del PLIS “Parco dei mughetti”, evitando l’inclusione in esso, di aree, di limitata estensione, non coerenti con le disposizioni dettate dalla D.G.R. n° 6148/2007

1. Considerazioni sul Documento di Piano

La prevalenza delle aree destinate allo sviluppo produttivo classificate quale aree di completamento sono localizzate nel comparto produttivo al confine di Origgio, per la quale si prevede una complessiva riqualificazione avendo a riferimento il modello APEA, in un'ottica di riconoscimento della rilevanza sovra-comunale dell'insediamento. Si ritiene che gli strumenti attuativi individuati non siano idonei a consentire un adeguato livello di concertazione tra Enti pubblici perseguibili attraverso specifici accordi di programma o di pianificazione.

In relazione agli interventi previsti nell'Ambito TP3 - Cava Fusi, si evidenzia la necessità che prima della realizzazione degli interventi siano effettuate indagini ambientali nelle aree caratterizzate da riporti.

Per l'Ambito TP 4 si segnala la necessità di una significativa riduzione, in quanto incidente su area agricola produttiva e ricadente in elementi di primo livello della R.E.R.

2. Carico insediativo

Pur rilevando un incremento maggiore rispetto al trend demografico va considerato il fatto che la maggior parte degli abitanti insediabili deriva dalla riconferma degli ambiti del PGT non ancora attuati. Si riscontra inoltre positivamente la riduzione apportata per effetto delle modifiche introdotte rispetto al documento valutato in VAS

3. Infrastrutture e trasporti

Si segnala la criticità relativa alle previsioni di natura commerciale, rispetto all'attuale situazione della SP n° 527 e della SP n 233. Qualora tali previsioni venissero attuate in assenza degli interventi infrastrutturali relativi al peduncolo della pedemontana.

4. Agricoltura e boschi

Per quanto riguarda le criticità relative all'agricoltura e boschi si richiama quanto già riportato nelle conclusioni

5. Rete ecologica:

Per quanto riguarda le criticità relative all'agricoltura e boschi si richiama quanto già riportato nelle conclusioni in particolare in relazione alla perimetrazione del PLIS ed agli insediamenti esistenti al suo interno.

6. Commercio

Con riferimento per l'Ambito TC1 si evidenzia che la sua attuazione comporta il ricorso alla Conferenza dei Servizi presso Regione Lombardia, ed è necessario fare riferimento alle recenti disposizioni normative di cui alla D.G.R. n° 1193 del 20/12/2013 ed alle nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale approvate dal Consiglio Regionale con Atto n° 187 del 12/11/2013.

ISTRUTTORIA TECNICA

Si prende atto delle criticità riscontrate ed esplicitate nel parere di compatibilità procedendo all'adeguamento degli elaborati di Piano nel rispetto delle prescrizioni della Provincia:

1. Considerazioni sul Documento di Piano

Si ritiene opportuno sottolineare che lo strumento del SUAP indicato per alcuni interventi di completamento individuati dal Piano, non è lo strumento urbanistico cui si demanda l'attuazione degli interventi, ma il riconoscimento di alcune procedure amministrative in essere relative all'insediamento di attività produttive. Il PGT persegue invece l'attuazione degli interventi di completamento previsti per il settore produttivo, attraverso Piani Attuative Permessi di Costruire convenzionati, e nelle schede di riferimento di tali interventi viene specificamente segnalato il ricorso ad un accordo di pianificazione sovra-comunale, per l'attuazione dei servizi del settore produttivo, destinando risorse specifiche attraverso meccanismi di incentivazione edificatori per l'attuazione dei servizi che verranno previsti in accordo tra i comuni. Si ritiene comunque ammissibile accogliere l'osservazione della provincia, segnalando con apposita norma di indirizzo nel PdS, che l'attuazione degli interventi di riqualificazione degli Ambiti produttivi confinanti con il comune di Origgio, veda la propria attuazione attraverso la predisposizione di un accordo di programma tra gli enti interessati.

Si accolgono le indicazioni relative agli Ambiti TP 3 e TP 4.

2. Agricoltura e rete ecologica

Si procede ad apportare le modifiche richieste nel parere conclusivo relative alle valutazioni inerenti il tema dell'agricoltura e della Rete ecologica, ed in particolare:

- Ambito TR5: Ridefinizione delle previsioni insediative riportate nello schema di riferimento prescritto dalla Scheda d'Ambito, con la conservazione dell'area centrale sub-ambito 5.3 quale area verde, con funzioni di area ecologica ed a servizi, a prevalente destinazione agricola;
- Ambito TP4: eliminazione della previsione insediativa quale Ambito di Trasformazione con sostanziale riduzione della superficie interessata, conservando un'area a ridosso dell'insediamento produttivo esistente ad Ovest, quale area destinata al possibile ampliamento;
- Modifica dell'art.35.1 delle NdA, con specifica indicazione delle localizzazione entro cui è ammesso realizzare i parcheggi pubblici al servizio delle strutture sportive e ricettive esistenti negli ambiti agricoli, individuando quali aree deputate ad ospitare i parcheggi, le aree ricomprese entro il perimetro individuato negli elaborati grafici di piano e classificato quale area di pertinenza degli insediamenti esistenti in ambito agricolo. Si ritiene opportuno integrare ulteriormente la norma con specifiche relative alla necessità di rendere compatibili le infrastrutture a parcheggio mediante opportuni interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale.

3. Componente geologica

Si procede all'adeguamento dello Studio geologico secondo le indicazioni del parere secondo la componente sismica.

4. Ulteriori prescrizioni inerenti il Piano Cave:

- Si procede all'eliminazione del tracciato viario di collegamento in previsione definito "Sistema tangenziale SS n° 33 del Sempione" e SP 527 "Saronnese" di interesse sovra-comunale dagli elaborati che rivestono natura conformativa PdR, PdS, conservando la previsione del tracciato nelle indicazioni strategiche del Documento di Piano.
- In relazione alle previsioni del servizio SP 04 "Tiro a volo", si procede ad integrare la scheda del Piano dei Servizi secondo le indicazioni della Provincia, con specifica prescrizione volta ad inibire lavori di scavo.

5. PLIS dei Mughetti:

In relazione alla perimetrazione delle aree interessate dal PLIS dei Mughetti, si è ritenuto opportuno procedere alla definizione dell'assetto urbanistico generale previsto dal nuovo PGT e solo successivamente prevedere l'adeguamento del perimetro del PLIS secondo le modalità stabilite dallo statuto del Parco.

Proposta di Controdeduzione:

Si accolgono le prescrizioni del parere.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proposta di controdeduzione in merito al PARERE ARPA

PROTOCOLLO GENERALE

prot. N° 622 del 13/01/2014

ENTE :

ARPA

CONTENUTO SINTETICO DEL PARERE

Nel parere l'Ente prende atto che in fase di adozione sono state accolte in parte le Osservazioni presentate dagli enti, per quanto riguarda in particolare l'eccessivo consumo di suolo agricolo, ridotto da 26 a 24 ettari, e la capacità insediativa, da 1.077 a 980 abitanti.

Pur apprezzando l'intervento leggermente contenitivo, si ritiene che le modifiche effettuate non siano sufficienti ad ottenere una effettiva riduzione del consumo di suolo, in particolare:

- Gli interventi relativi al TR7 hanno interessato solo la fascia di rispetto autostradale, senza determinare una effettiva riduzione dell'ambito edificabile;
- L'ambito TP 3 ha subito invece una drastica riduzione dell'area destinata alle mitigazioni ambientali, a fronte di un'estensione dell'area edificabile, e una sostanziale raddoppio della SIp ammessa, determinando ulteriori criticità rispetto gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale;
- L'ambito TPL 4 eliminato risultava già edificato e pertanto non si configura come risparmio di suolo;
- Sono aumentati gli Ambiti di completamento non residenziali, con un incremento di circa 10.000mq di superficie interessata.

Si osserva inoltre che la notevole offerta di aree di trasformazione e completamento produttivo non risulta motivata dall'analisi delle dinamiche in corso, e non si comprende la necessità di sottrarre altro suolo agricolo da destinare a produttivo avendo a disposizione una vasta area come la Cava Fusi.

Per quanto concerne la documentazione aggiuntiva si valuta positivamente la presenza del P.U.G.S.S., dello Studio geologico aggiornato e della Relazione agronomica, per i quali si fanno le seguenti considerazioni:

- Rispetto alle risorse idriche disponibili, non vengono quantificate le perdite di rete;
- In merito al P.U.G.S.S. non emergono informazioni in merito alla presenza di sfioratori di piena;
- In relazione allo studio agronomico, che dovrebbe dimostrare la sostenibilità della sottrazione di suolo pari a 17,2 ha, pari al 2,12 % del suolo agricolo totale, si osserva come tale computo è stato fatto esclusivamente sulle aree individuate strategiche dal PTCP, senza tenere conto di quelle effettivamente a destinazioni agricole, seppur non comprese all'interno degli ambiti agricoli del PTCP.

In merito all'attuazione del piano dovrà essere rispettata la normativa in relazione al contenimento energetico ed idrico, al contenimento dell'inquinamento luminoso ed acustico, a rispetto delle norme Tecniche di Attuazione delle norme geologiche di Piano e delle norme per la protezione dell'inquinamento elettromagnetico.

ISTRUTTORIA TECNICA

In relazione alle valutazioni rispetto al consumo di suolo ed al dimensionamento del piano, richiamando le considerazioni espresse in merito ai pareri presentati in sede di VAS, si intende rimarcare che la valutazione dello strumento urbanistico deve essere effettuata in maniera complessiva rispetto alle strategie ed alle scelte di pianificazione messe in gioco, in funzione di un assetto generale e coordinato del territorio; non si possono pertanto ricondurre a valutazioni limitati ai singoli ambiti senza tenere conto della valenza che gli stessi hanno, rispetto al quadro pianificatorio generale proposto dal piano.

In tale fattispecie rientra per esempio l'Ambito TR7 che risulta strategico per l'attuazione di una previsione prioritaria promossa dal piano dei Servizi, e che pertanto è stato conservato nella sua originaria forma. E' inoltre opportuno valutare rispetto a tale Ambito di Trasformazione la valenza assolutamente marginale delle aree agricole interessate, in considerazione della localizzazione di queste aree da considerarsi residuali, rispetto al sistema agricolo generale, in quanto separate dagli ambiti agricoli vaste, dalle infrastrutture stradali e dagli insediamenti esistenti.

In relazione all'Ambito TP3 (area di recupero Cava Fusi, la modifica introdotta con l'estensione della zona insediativa e l'incremento edificatorio, è stata dettata da un adeguamento delle previsioni di Piano alle prescrizioni delle convenzioni in essere connesse alle concessioni all'escavazione.

Nonostante questo, le aree interessate dai futuri possibili insediamenti non compromettono minimamente la fascia interessata dalla realizzazione del corridoio ecologico, in quanto le aree edificabili sono contenute entro il perimetro degli insediamenti esistenti che contornano l'Ambito e le aree a Nord di particolare estensione vengono invece mantenute libere e assoggettate ad interventi di riqualificazione per l'effettiva creazione della connessione ecologica prevista dalla pianificazione sovracomunale e pienamente recepita, anche per quanto riguarda l'attuazione, anche dal PGT.

L'Ambito TPL4 è stato ricondotto alla sua più naturale vocazione di insediamento in area agricola, in considerazione della specifica destinazione di struttura di ricovero per equini.

L'incremento degli ambiti di completamento a destinazione produttiva, ed in generale la complessiva dotazione di previsioni insediative destinate al settore produttivo, si configura prevalentemente quale completamento dei comparti produttivi esistenti con limitate estensioni insediative verso le aree agricole. Gli interventi previsti sono infatti per lo più interventi di completamento in aree già urbanizzate ed inserite in contesti insediativi consolidati. Unica eccezione l'Ambito di completamento TP 2 che si qualifica però quale area di riserva destinata esclusivamente all'ampliamento delle attività produttive esistenti, in considerazione delle esigenze espresse dalle attività insediate in tale ambito di particolare importanza strategica. La valutazione rispetto le opportunità insediative è pertanto scaturita da una coerenza di disegno urbanistico sia sotto il profilo del completamento insediativo locale, e del rispetto degli indirizzi strategici definiti per il territorio di Uboldo dagli strumenti di pianificazione sovracomunale. Non sono infatti previsti, ad eccezione dell'Ambito della Cava Fusi e della TP 2 (area di riserva per ampliamento attività produttive esistenti), nuove significative aree insediative destinate per attività produttive che comportano sottrazione di aree agricole in quanto improprie estensioni dei comparti insediativi esistenti.

In relazione alle richieste di integrazione documentale relativa alla quantificazione delle perdite di rete ed un maggiore dettaglio in riferimento agli sfioratori di piena, si segnala che la documentazione di piano verrà integrata, come richiesto dal parere, in sede di approvazione definitiva.

Proposta di Controdeduzione:

Si accolgono le prescrizioni del parere.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Documento di Piano:

Piano delle Regole:

Piano dei Servizi: