

# Comune di Viggiú



*Provincia di Varese*

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PRIMA VARIANTE

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

SUL PGT ADOTTATO

SCHEDE DI DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

### GRUPPO DI LAVORO

Dott. Arch. Paolo Favole

### COLLABORATORI

Dott.ssa Arosio Marta (Pianificatore territoriale)

Arch. P.t. Angioletti Marco (Pianificatore territoriale)

**TESTO DEFINITIVO CORRETTO A SEGUITO DELLE DETERMINAZIONI**

**DEL CONSIGLIO COMUNALE – Delibera 7 del 3/03/2016**

## PREMESSA

La nuova Amministrazione Comunale del comune di Viggiù, con Pgt approvato con D.C.C 15 del 24 maggio 2013, ha ritenuto opportuno ricorrere ad una variante al PGT finalizzata esclusivamente a modifiche al Piano.

\*\*\*

La variante in questione è stata **adottata in data 18/09/2015** con delibera del Consiglio Comunale **n° 39**.

La pubblicazione è avvenuta dal **07/10/2015** al **05/11/2015** e il termine per le osservazioni scadeva il **05/12/2015**.

Nel termine sono giunte **17 osservazioni**.

Fuori termine sono arrivate **4 osservazioni** e **3 integrazioni** ad osservazioni presentate nei termini, cui l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno controdedurre come sua facoltà ai sensi di Legge.

Si controdeduce altresì alle osservazioni di: Regione Lombardia, Provincia di Varese, ASL, ARPA

\*\*\*

Le osservazioni sono valutate come fase ultima del percorso partecipativo, obbligatoria ed essenziale.

I criteri di risposta alle osservazioni sono:

- Il rispetto degli argomenti oggetto di variante del PGT, e quindi non accoglimento di osservazioni inerenti argomenti che non sono oggetto di variante;
- Il rispetto della impostazione generale e dei principi del PGT;
- La correzione degli errori materiali;
- L'accoglimento delle prescrizioni degli enti sovraordinati.

L'accoglimento di alcune osservazioni ha reso possibile prevedere concreti vantaggi pubblici come: l'acquisizione di un'area all'interno del centro storico (con la realizzazione di un parcheggio accessibile da via Castagna e dalla SP9), la demolizione con ricostruzione dell'edificio di via

Castagna, l'allargamento di via ai Ronchi e dell'incrocio tra la stessa e via Saltrio. Queste operazioni sono da realizzarsi con vincolo temporale incardinato alla data di pubblicazione del PGT.

## OSSERVAZIONE N°1 – Prot. 7349

### Richiedente

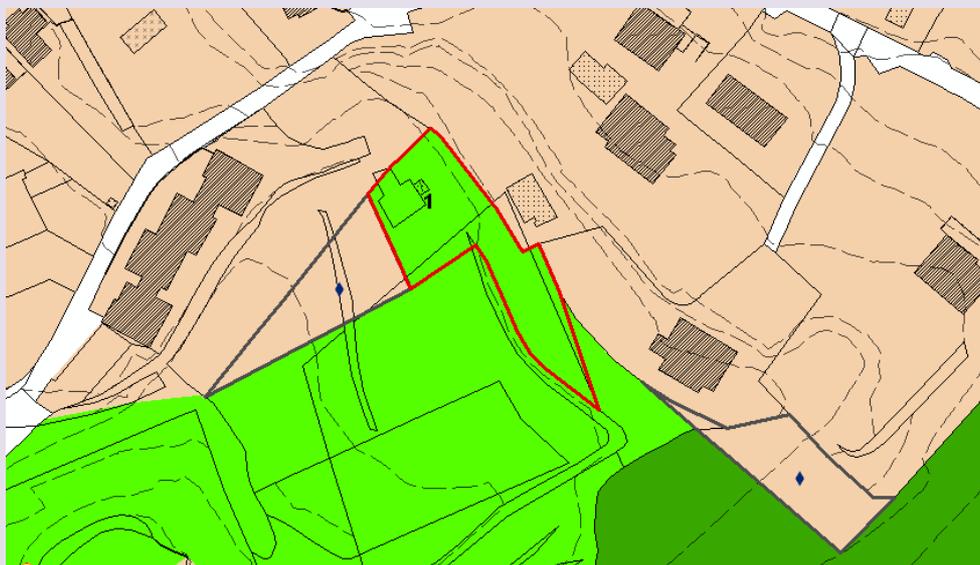
Fulvia Curti, Pace Alessandra

Osservazione presentata in data 10/10/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si richiede una modifica di azionamento del terreno da aree agricole silvo pastorali a TURR.

### Stralcio planimetrico



Non accolta poiché l'area non è stata oggetto di variante.

## OSSERVAZIONE N°2 – Prot. 7580

### Richiedente

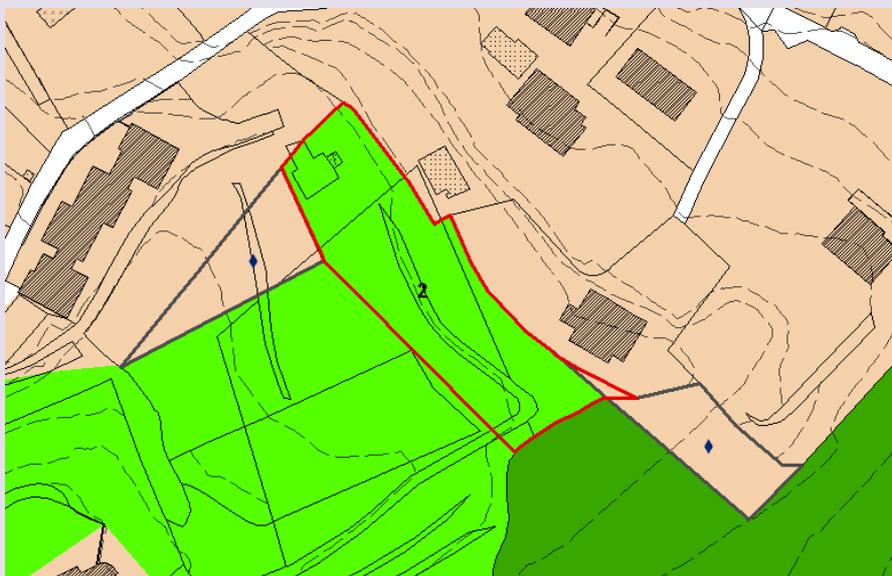
Fulvia Curti, Pace Alessandra

Osservazione presentata in data 16/10/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si richiede una modifica di azionamento del terreno da aree agricole silvo pastorali a Turr.

### Stralcio planimetrico



Non accolta poiché l'area non è stata oggetto di variante.

### Richiedente

Paola Parotti

Osservazione presentata in data 04/11/2015

### Contenuto dell'osservazione

1. Distanze dai confini (art.2 comma 8 lettera c)  
Si chiede la possibilità di realizzare fabbricati minori a distanza inferiore a 5 m dai confini di proprietà.
2. Parcheeggi e box auto (art.13)  
Si chiede la possibilità di realizzare box o tettoie auto con accesso diretto su strada.
3. Tutela del verde nel TURR (art.15)  
Si chiede di limitare l'obbligo di ripiantumazione degli spazi privati e normare le specie di essenze arboree e siepi utilizzabili in prossimità degli spazi pubblici.
4. Impianti solari termici e fotovoltaici (art.20)  
Si chiede la possibilità di posizionare impianti solari per incentivare il recupero edilizio del centro storico.
5. Fabbricati accessori (art.24)  
Si chiede di rivedere il limite di 4 mq per i fabbricati accessori e di prevederne la possibilità di realizzazione a confine regolamentando le distanze.
6. NAF (art.28)  
Si chiede un incremento di almeno il 10% di slp per adeguare spazi abitativi obsoleti e sottodimensionati. Si chiede inoltre di introdurre specifiche indicazioni tipologiche, materiche e cromatiche riguardati alcuni elementi essenziali degli edifici.

### Parzialmente accolta:

1. Non accolta poiché la presente norma non è stata oggetto di variante;
2. Non accolta poiché contraria ai criteri di conservazione del centro storico;
3. Non accolta poiché non pertinente al PGT;
4. Non accolta poiché non è ammesso l'utilizzo di pannelli solari nel Naf in considerazione delle tipologie di impianti solari attualmente in produzione.
5. Parzialmente accolta con la modifica dell'art. 24 delle Nta: i fabbricati accessori sono ammessi negli edifici di ogni tipologia che non abbiano piani interrati nella misura massima di 6 mq. Se realizzati fuori terra devono essere integrati all'edificio principale e non manufatti isolati.
6. Non accolta poiché la presente norma non è stata oggetto di variante.

## OSSERVAZIONE N°4- Prot. 8081

### Richiedente

Di Bella Cirino

Osservazione presentata in data 04/11/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si richiede una modifica di azionamento da ATR2 a Turr.

### Stralcio planimetrico



Accolta: si riconosce la modifica del perimetro come errore materiale.

## OSSERVAZIONE N°5 – Prot. 8082

### Richiedente

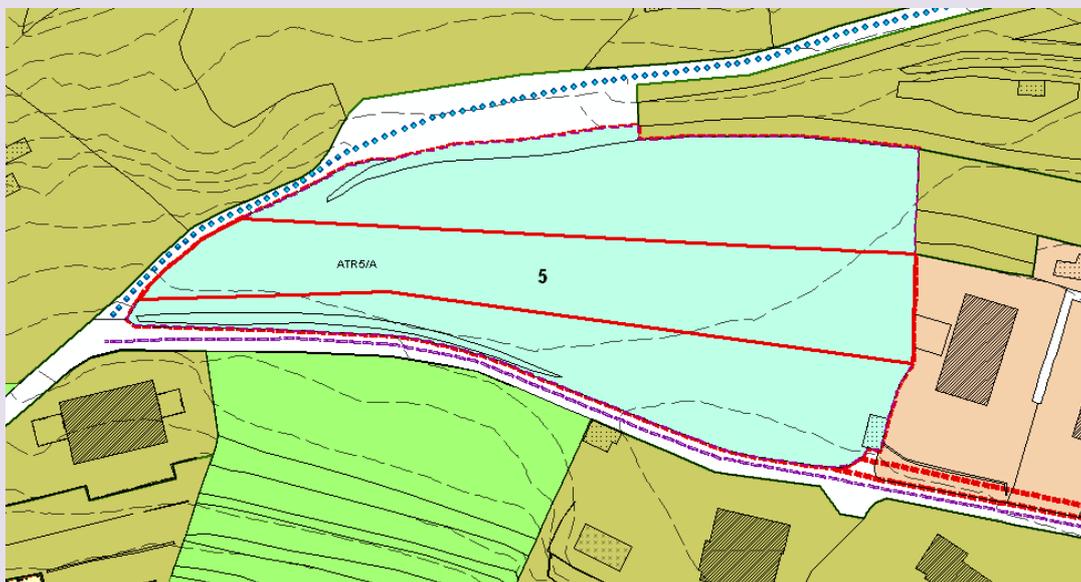
Donadini Giovanni

Osservazione presentata in data 04/11/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede una modifica di azionamento da ATR5 ad aree agricole silvo-pastorali.

### Stralcio planimetrico



Accolta, con la modifica del perimetro dell'ATR5.

## OSSERVAZIONE N°6 – Prot. 8083

### Richiedente

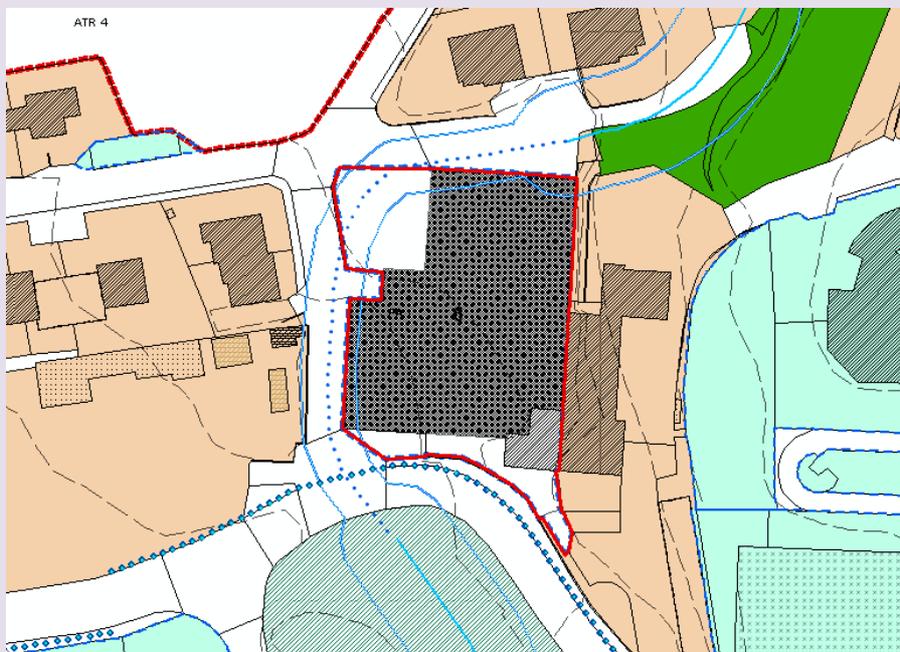
Invernizzi Davide, Zanchin Maria

Osservazione presentata in data 04/11/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede in merito al PA1 di eliminare le prescrizioni contenute nel PdR, riguardanti il posizionamento del sedime stradale a est e l'obbligo di realizzare "parcheggi lineari lungo la strada di nuova realizzazione".

### Stralcio planimetrico



Parzialmente accolta con le seguenti prescrizioni.

Viene prevista la possibilità di realizzare in alternativa la strada di collegamento tra via Papetti e via Indipendenza a ovest del lotto, ampliando la strada esistente, o ad est, con le medesime caratteristiche:

larghezza 7,50 m, carreggiata minima 3,50 m, parcheggi in linea da 2x5 m intervallati da alberi di seconda grandezza e marciapiede largo 1,50 m.

Nel caso della strada sul lato ovest, i parcheggi devono essere realizzati rispettando gli ingressi delle abitazioni esistenti. L'eventuale superficie pubblica utilizzata deve essere monetizzata al prezzo al mq applicato dal Comune per gli espropri.

La previsione integra l'art. 36 comma 5 lettera e) delle Nta del PdR.

**Richiedente**

Liliana Carla Mamoli

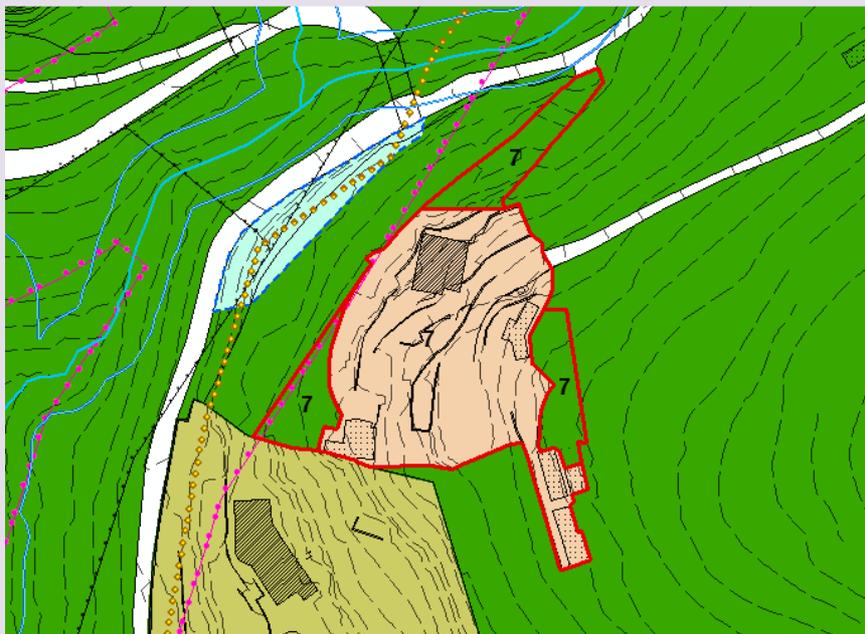
Osservazione presentata in data 04/11/2015

**Contenuto dell'osservazione**

Si chiede:

1. una modifica di azionamento da aree boscate a "ville con parco e villini storici" di due porzioni contigue con il lotto già edificato;
2. una modifica di azionamento del lotto edificato da Turr a "ville con parco e villini storici".

**Stralcio planimetrico**



1. Gli edifici esistenti non hanno la caratteristica (costruzione ante 1945) per essere azionati come "Ville con parco e villini storici"
2. L'azionamento come Turr permette di edificare nell'area azionata con l'indice di 1,2 mc/mq da cui dedurre il volume degli edifici esistenti.
3. Le due aree di espansione richieste sono boscate quindi non trasformabili.

Pertanto l'osservazione non è accolta.

## OSSERVAZIONE N°8 – Prot. 8160

### Richiedente

Schillaci Salvatore

Osservazione presentata in data 05/11/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede di modificare o integrare l'art. 30 "Aree residenziali in contesti di rilevanza paesaggistica" ammettendo la realizzazione di autorimesse che non siano solamente interrato o in aderenza all'edificio esistente o, in questo caso, di aver la possibilità di avvicinarsi alla strada comunale in modo che l'autorimessa potrebbe risultare quasi completamente interrata e comunque sotto il livello stradale.

Non accolta poiché l'area non è stata oggetto di variante.

## OSSERVAZIONE N°9 – Prot. 8827

### Richiedente

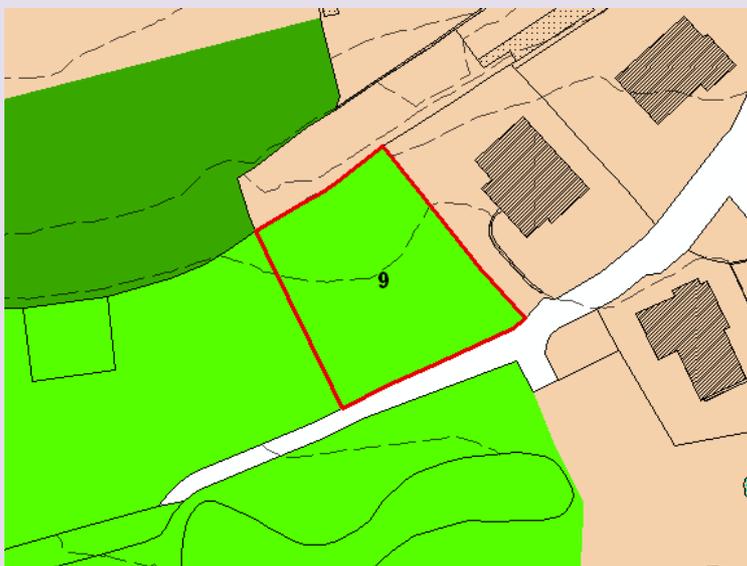
Tommasi Giuseppe

Osservazione presentata in data 28/11/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede una modifica di azzonamento da "aree agricole silvo - pastorali" a Turr.

### Stralcio planimetrico



Non accolta poiché l'area non è stata oggetto di variante.

## OSSERVAZIONE N°10 – Prot. 5819

### Richiedente

Di Bella Cirino

Osservazione presentata in data 02/12/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si allega per una miglior comprensione dell'osservazione 4, elaborato grafico con indicazioni delle nuove divisioni planimetriche.

Accolta: si riconosce la modifica del perimetro come errore materiale. Vedi controdeduzione all'Osservazione n° 4.

## OSSERVAZIONE N°11 – Prot. 8933

### Richiedente

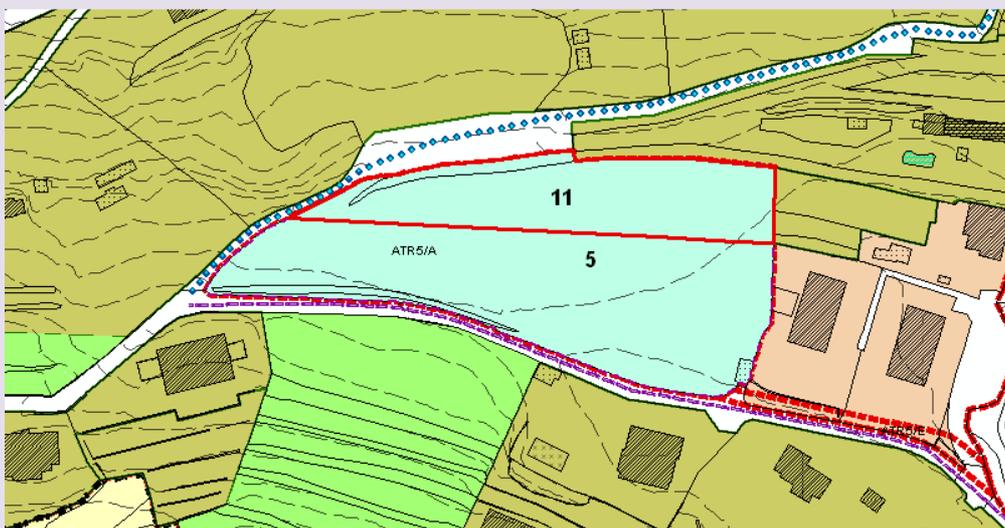
Grazia Vicini

Osservazione presentata in data 02/12/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede lo stralcio del terreno di cui al mappale 2638 dall'ATR5 e un cambio di azionamento ad "aree agricole silvo-pastorali"

### Stralcio planimetrico



Accolta, con la modifica del perimetro dell'ATR5.

## OSSERVAZIONE N°12 – Prof. 8976

### Richiedente

Sassi Elia, Riboni Vittoria

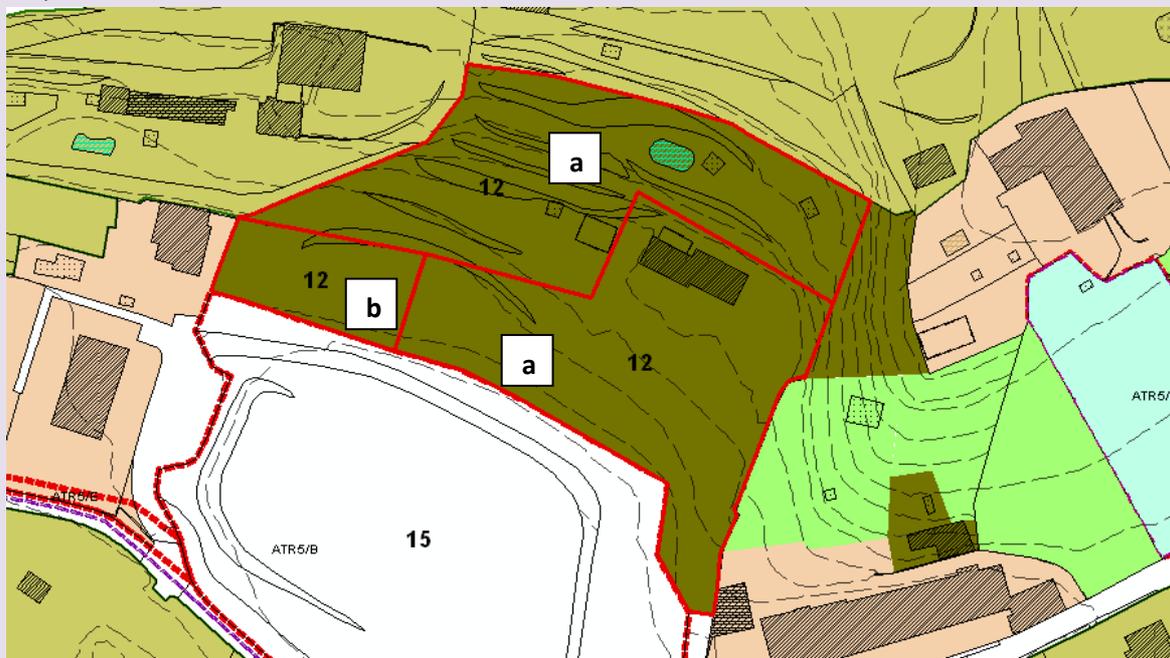
Osservazione presentata in data 03/12/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede una modifica di azionamento:

- a) da "verde privato" ad agricolo per i mappali 8488, 8489, 7787
- b) da "verde privato" a TURR per il mappale 7789

### Stralcio planimetrico



Poiché:

- a) Sul terreno insistono due ville
- b) Gli osservanti hanno chiesto nelle istanze un cambio di destinazione d'uso da "ville con parco e villini storici" a "verde privato" per tutti i lotti in proprietà. Istanza accolta perché non hanno le caratteristiche per essere classificati come "villini storici".
- c) Nell'istanza hanno dichiarato di non avere più bisogno di altra edificazione. Ora invece, dopo aver frazionato i terreni in modo diverso dall'istanza, chiedono:
  - di edificare la parte a valle (lotto 7789),
  - di rivedere l'azionamento dichiarando i lotti con ville edificate come agricoli.

Controdeduzione: si rinvia alla integrazione riportata alla successiva osservazione n°23

## OSSERVAZIONE N°13 – Prof. 8979

### Richiedente

Forlin Graziano, Campigotto Nives

Osservazione presentata in data 03/12/2015

### Contenuto dell'osservazione

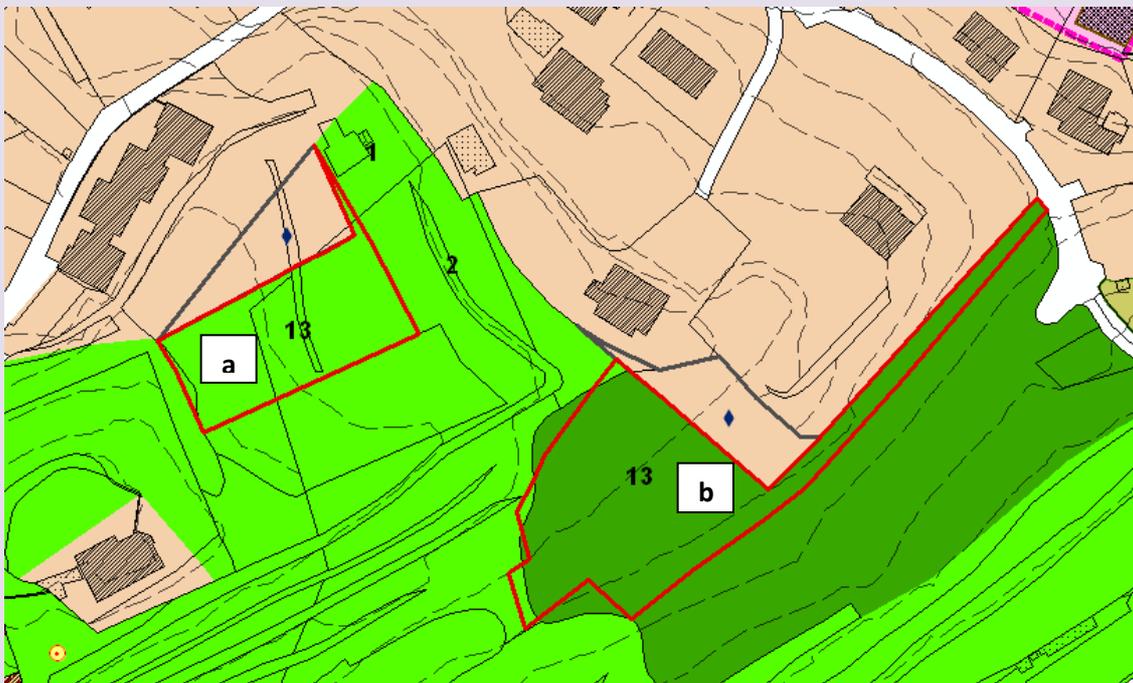
Si chiede:

- a) una modifica di azionamento dei mappali 2264, 2556, 4678, 4680 da "aree agricole silvo-pastorali" a TURR
- b) una modifica di azionamento di parte dei mappali 4751, 5995, 5175, 2555, 5994, 6079, 6174, 7449, 7450 per un totale di 1200 mc su una superficie totale di 3835 mq, da aree boscate a TURR

I proprietari propongono di:

- cedere gratuitamente al comune entro 90 giorni dalla data di approvazione su BURL dell'avvenuta approvazione della variante di PGT i terreni di cui ai mappali 8223, 5761, 6180, 6494, 3513;
- provvedere alla demolizione del fabbricato insistente sul mappale 3513;
- sgomberare i materiali giacenti in soprasuolo con relativa pulizia dei mappali 8223, 5761, 6180, 6494.

### Stralcio planimetrico



Si rinvia all'osservazione n°22.

## OSSERVAZIONE N°14 – Prot. 9009

### Richiedente

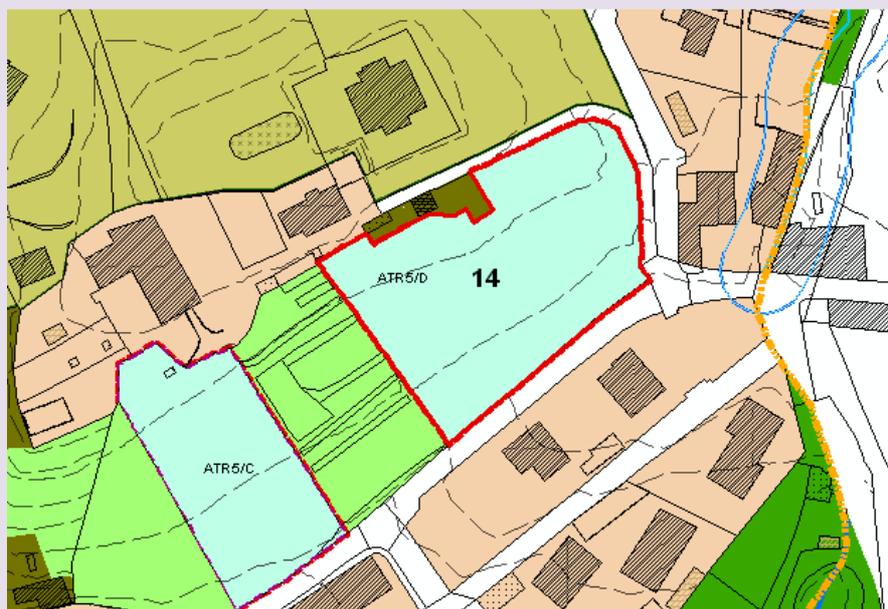
Rapillo Donato

Osservazione presentata in data 04/12/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede lo stralcio dei terreni di cui ai mappali 3777 e 3778 dall'ATR5 e un cambio di azionamento ad "aree agricole silvo-pastorali"

### Stralcio planimetrico



Accolta con la modifica del perimetro dell'ATR5 e l'inserimento dell'area in oggetto nelle "aree agricole silvo-pastorali".

## OSSERVAZIONE N°15 – Prof. 9010

Richiedente

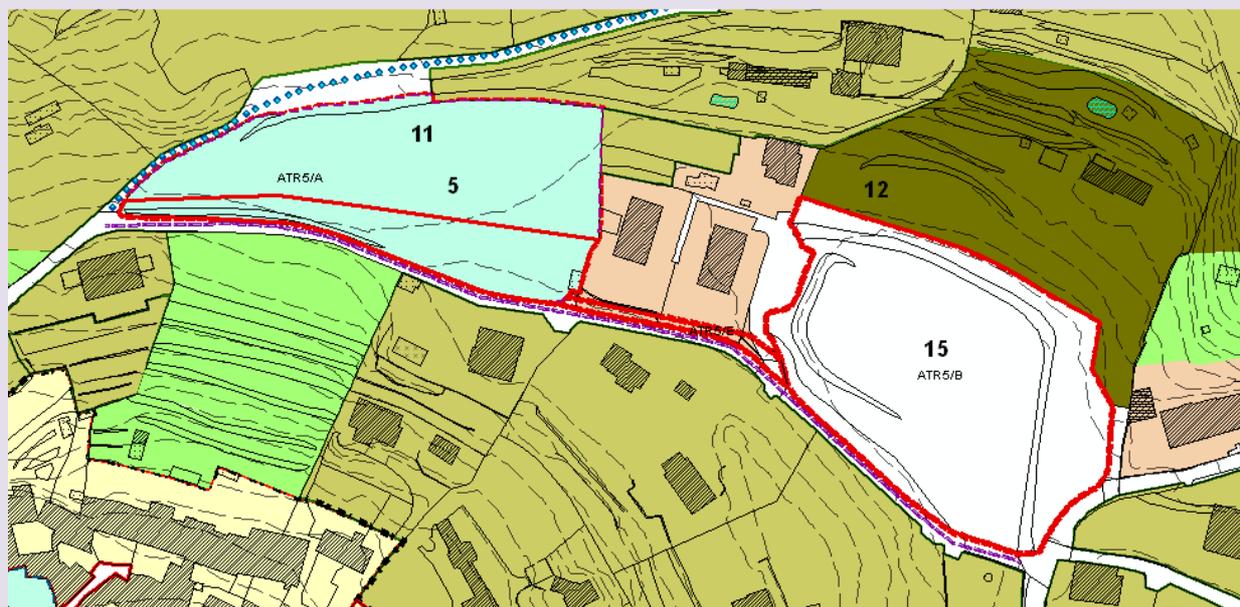
Emanuele Belometti - EDILORSA

Osservazione presentata in data 04/12/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede che venga attribuito un indice volumetrico più alto ai mappali 2932, 2637, 4524, 7538, 7540.

### Stralcio planimetrico



Si rinvia all'integrazione di cui all'osservazione n°24

## OSSERVAZIONE N°16 – Prof. 9065

### Richiedente

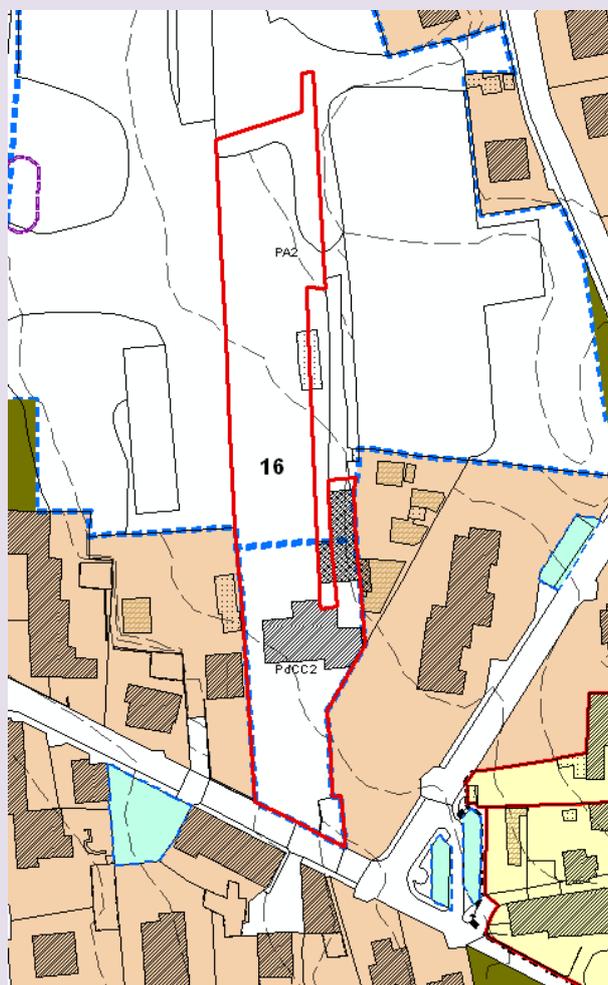
Giuseppe Bernasconi

Osservazione presentata in data 05/12/2015

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede che il PA2 abbia convenzioni separate per ciascun sub-ambito previsto.

### Stralcio planimetrico



Non accolta perché l'Amministrazione preferisce operare con un piano unitario.

**Richiedente**

Stefano Peruzzotti, direttore Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano

Osservazione presentata in data 05/12/2015

**Contenuto dell'osservazione**

1. Sia variata la disciplina del PGT relativa all'ambito di Cascina San Siro al fine di consentire la rifunzionalizzazione dell'immobile mediante interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con piano attuativo, che prevedano la demolizione con ricostruzione anche per le porzioni del corpo principale seriamente compromesse;
2. Siano definiti quali interventi sono ammessi in presenza di un piano attuativo in ambiti normati sia dall'articolo 27 sia dall'articolo 28 delle NTA del Piano delle Regole.;
3. Siano chiarite le condizioni di recupero della volumetria dei manufatti da demolire su cui si applica la "trasformazione conservativa" così come normato dall'art. 28 delle NTA del Piano delle Regole nell'ambito degli interventi di demolizione definitiva definita;
4. L'AC valuti l'ipotesi di acquisizione gratuita delle aree identificate al NCT con i mappali 7608 e 7716, 7717, qualora non proceda in tempi brevi alla loro acquisizione mediante procedura di "cessione bonaria", mediante il loro coinvolgimento nell'ambito di trasformazione ATR3 come aree di compensazione ambientale da cedersi a cura dell'operatore che realizzerà l'intervento di trasformazione; le stesse potranno essere eventualmente prive di diritti edificatori oppure essere oggetto di meccanismi di incentivazione, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 11, a favore dell'operatore.

Non accolta. Si confermano in sede di controdeduzioni quanto adottato in sede di Variante a seguito di istanze. Questo soddisfa quanto richiesto ai punti 1, 2 e 3 poiché viene ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, limitando il restauro al solo edificio della chiesa che è di proprietà comunale.

## OSSERVAZIONE N°18 – Prof. 1286

### Richiedente

Malnati Chiara

Osservazione presentata in data 15/02/2016

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede che il terreno censito ai mappali 1985 e 3323 venga stralciato dalle "Aree per insediamenti produttivi" e perda così il suo potenziale edificatorio.



Accolta, con l'inserimento del mappale in oggetto all'interno delle "Aree agricole produttive"

## OSSERVAZIONE N°19 – Prof. 1287

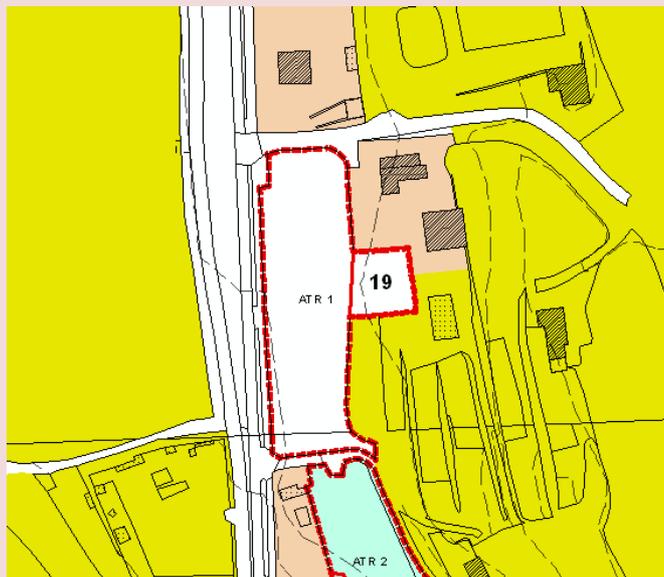
### Richiedente

Crespan Luigi

Osservazione presentata in data 15/02/2016

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede che i terreni di cui ai mappali 7587 e 5135 ricadenti in parte all'interno dell'ATR1, vengano stralciati da essa e destinati ad agricolo.



Non accolta poiché l'area non è stata oggetto di variante.

## OSSERVAZIONE N°20 – Prot. 1284

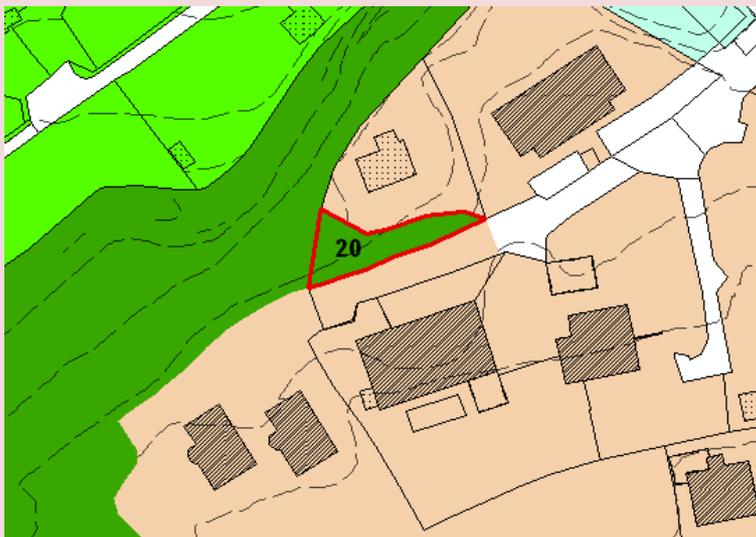
### Richiedente

Varisco Rosario

Osservazione presentata in data 15/02/2016

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede di modificare la destinazione del mappale in oggetto, in quanto non è stata apportata alle tavole del PGT una modifica accolta con le precedenti osservazioni.



La richiesta è accolta come correzione di errore materiale.

## OSSERVAZIONE N°21 – Prof. 1285

**Richiedente**  
Ravera Carlo

Osservazione presentata in data 15/02/2016

### Contenuto dell'osservazione

Si chiede che il terreno censito al mappale 4506 venga stralciato dalle "Aree per insediamenti produttivi" e perda così il suo potenziale edificatorio.



Accolta, con l'inserimento del mappale in oggetto all'interno delle "Aree agricole produttive".

### Richiedente

Forlin Graziano, Campigotto Nives

Osservazione presentata in data 17/02/2016

### Contenuto dell'osservazione

In parziale rettifica all'osservazione presentata in data 3/12/2015:

- Confermando di cedere al comune le aree di cui ai mappali 6494, 6180, 5761, 8223
- Considerando l'opportunità di poter intervenire direttamente sull'immobile di cui al mappale 3613 con un intervento che possa contribuire alle esigenze della collettività

Propongono:

- La realizzazione a propria cura e spese, sulle aree di cui ai mappali 6494, 6180, 5761, 8223, un posteggio ceduto gratuitamente al Comune secondo il progetto che verrà predisposto dalla società stessa e condiviso con la AC.
- La riqualificazione urbanistica dei volumi insistenti sul mappale 3613, con la costruzione di un edificio di circa 1000 – 1200 mc in luogo dei 1500 esistenti, destinato ad attività commerciali al piano terreno e residenziale ai piani superiori.
- L'inserimento nel TURR della totalità dei mappali 2264, 2556, 4678, 4680
- Lo stralcio dal TURR dei mappali 4751, 5995, 5175.

A parziale accoglimento dell'osservazione presentata il 3/12/2015 e della presente integrazione:

- la proprietà cede gratuitamente i mappali 6494, 6180, 5761, 8223 al comune, realizzando un parcheggio con accesso da via Castagna e da via Butti previa pulizia, spianamento e bonifica dell'area. Il parcheggio sarà asfaltato con cordoli in pietra o cemento e aiuole alberate, secondo un progetto che sarà concordato con il comune e presentato entro 90 giorni dalla pubblicazione della variante sul BURL. La realizzazione dovrà avvenire entro 90 giorni dalla approvazione del progetto. Il costo previsto è di € 112.000, che sarà verificato dall'UTC. Nel caso l'importo delle opere risultasse inferiore la differenza sarà versata dall'operatore al comune. In caso di costo superiore nulla sarà dovuto dal comune all'operatore.
- il mappale 3613 viene azionato come TURR a volume massimo definito di mc 1200, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri piani, altezza massima 10,50 compreso eventuali sottotetti, distacchi di norma. In ogni caso sul lato nord dovrà essere lasciato un passaggio pubblico largo m 5 minimo per accesso pedonale e carraio (senso unico) al parcheggio. Nel caso il volume per condizioni geometriche dell'area non sia totalmente realizzabile, nulla sarà dovuto dal comune all'operatore.  
Gli standard per la S commerciale e la quota per la S residenziale (10mq/abitante) possono essere previsti nel parcheggio di cui al comma precedente, pagando la superficie al comune al valore di 70€ /mq e ripagando al comune il relativo costo in modo proporzionale al costo globale ut sopra. I posti auto pertinenti possono essere ricavati

in interrato o nel parcheggio come i precedenti, alle stesse condizioni. Per ogni posto auto saranno calcolati 21 mq.

- La realizzazione può avvenire solo con PDCC
- I mappali 2264, 2556, 4678, 4680 vengono azionati come Turr
- Si precisa che sono stati stralciati dal Turr i mappali 4751, 5995, 5175

Tutti gli interventi edilizi sono possibili con permesso di costruire convenzionato previa realizzazione del parcheggio nei modi e termini previsti.

## OSSERVAZIONE N°23 – Prot. 1283

### Richiedente

Elia Sassi e Riboni Vittoria

Osservazione presentata in data 15/02/2016

### Contenuto dell'integrazione all'osservazione

Si chiede

- di prevedere a verde privato i mappali n° 8488 e parte del mappale 7787 in quanto asserviti agli edifici esistenti;
- di prevedere i mappali 7787 residuo e 7789 con destinazione agricolo/silvo pastorale

### Parzialmente accolta:

il mappale n°7789 e il mappale 7787 vengono destinati ad area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale in quanto già parzialmente boscati.

**Richiedente**

Emanuele Belometti - EDILORSA

Osservazione presentata in data 16/02/2016

**Contenuto dell'osservazione**

Si chiede:

- l'applicazione dell'indice di 0,6 mc/mq
- la possibilità di movimenti di terra per portare la quota del terreno a quella della strada
- la possibilità di accessi lungo tutto il perimetro

L'osservazione è accolta con le seguenti precisazioni:

1. l'indice 0,6 mc/mq è fondiario e applicato al lotto indicato con la lettera B in cartografia. Il volume risultante comprende quelli generati dagli altri lotti A e C, che verranno ceduti all'Amministrazione Comunale all'atto del convenzionamento
2. Presentazione del progetto esecutivo per l'allargamento dell'incrocio Via dei Ronchi/per Saltrio, entro 180 giorni dalla pubblicazione della variante sul BURL.
3. Cessione del sedime e compimento di tutte le opere necessarie per l'allargamento dell'incrocio tra Via dei Ronchi e Via per Saltrio.
4. Realizzazione dello stesso allargamento stradale entro 180 giorni dalle relative autorizzazioni
5. Allargamento della via dei Ronchi, rifacimento della rete idrica e realizzazione dell'illuminazione pubblica per tutto il tratto stradale contemporaneamente alla realizzazione dell'Ambito, come condizione di convenzione.
6. Gli accessi lungo tutto il perimetro sono ammessi a condizione che distino almeno 12 m dagli incroci, siano distanti 25 m l'uno dall'altro e il cancello d'ingresso sia arretrato di 5 m rispetto al filo stradale.
7. I movimenti di terra sono assentiti fino alla quota di via ai Ronchi

Le condizioni di cui al punti 2, 3 e 4 dovranno comunque essere attuate prima della convenzione della lottizzazione e indipendentemente dalla stessa.

### Richiedente

Regione Lombardia

Osservazione presentata in data 05/02/2016

Dal parere di Regione Lombardia finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del PTR all'interno della variante al PGT, emerge:

#### Osservazioni della Struttura Pianificazione del Territorio:

- a. Procedere anche in sede di DdP al raffronto tra il sistema di obiettivi del PTR e quelli del PGT;
- b. Completare le valutazioni relative agli obiettivi quantitativi di sviluppo estendendoli anche ai settori produttivo e terziario-commerciale, considerando anche le azioni di recupero del NAF;
- c. Definire dei criteri di priorità per privilegiare le trasformazioni;
- d. Introdurre un articolo nel PdS in relazione alla realizzazione del PLIS della Bevera;
- e. Conformare ai disposti di cui alla LR 12/2005 art. 8c e alle dGR 8138/2008 e 1681/2005 le schede degli Ambiti di Trasformazione;
- f. Precisare le disposizioni relative alla perequazione urbanistica
- g. Inserire tra gli elaborati della Variante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – all. n°15 alla d.g.r. 8/1566/2005.

#### Osservazioni della DG Ambiente Energia e Sviluppo sostenibile:

- a. ATR2: poiché ricade nella parte di territorio assoggettato a tutela in forma al DM 21/06/1969 si chiede che venga ampliata l'area adibita a verde pubblico in tutta la parte nord del lotto;
- b. ATR3: si chiede che l'edificazione sia prevista solo nella parte nord del lotto, con conseguente diminuzione della volumetria,
- c. SITO UNESCO Monte San Giorgio: si chiede di attuare misure specifiche volte alla corretta gestione di eventuali problematiche relative al degrado, al potenziamento e alla valorizzazione del bene tutelato.
- d. Si chiede di inserire all'interno dell'art.44 delle Nta del PGT specifiche indicazioni nel rispetto del contesto paesaggistico e ambientale ed in stretta relazione con gli indirizzi dettati dall'art.17 del PPR.

#### Osservazioni della Struttura Pianificazione del Territorio:

- a. Il raffronto tra obiettivi del PTR e PGT è stato affrontato all'interno del DdP;
- b. Il settore produttivo nella variante viene ridotto e non ci sono varianti in merito al settore terziario-commerciale. Le azioni di tutela del Naf sono già previste nel PdR;
- c. Le aree di trasformazione (peraltro assai piccole dimensionalmente) sono comprese nel TUC o contigue ad esso. Non ci sono frammentazioni del territorio rurale;
- d. Le norme del PDS all'art.19 riportano un rinvio all'art 32 delle Nta del PdR, relativo al Plis della Bevera (non ancora costituito);
- e. Le schede degli AT indicano le aree a standard e/o di salvaguardia obbligatorie per cui l'edificazione si concentra sulle aree residue;
- f. L'art. 6 delle Nta del PdR riporta le indicazioni per la perequazione.
- g. Verrà inserita tra gli elaborati delle Variante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – all. n°15 alla d.g.r. 8/1566/2005.

#### Osservazioni della DG Ambiente Energia e Sviluppo sostenibile:

- a. ATR2: la richiesta non corrisponde allo stato dei luoghi:
  - non si verifica alcuna saldatura tra le località Baraggia e Vigiù, tra le quali intercorre una distanza in linea d'aria di circa 700m (molto maggiore per strada) di terreno scosceso. L'ATR2 e il contiguo ATR1 collegano parti del TUC di Baraggia già edificate a nord e sud in fregio alla strada provinciale;
  - un ampio corridoio aperto est-ovest esiste a nord delle aree edificate in corrispondenza del cimitero e della relativa fascia di rispetto, completamente tutelato e inedificabile, che separa nettamente le due frazioni e non coinvolge l'area destinata a verde all'interno dell'ATR2;
- b. ATR3: la richiesta è già soddisfatta poiché viene prevista una fascia verde nel lato sud, mantenendo le alberature esistenti e concentrando l'edificio nella parte nord verso la strada provinciale.
- c. il sito "Monte San Giorgio" è tutelato come "area di valore paesaggistico ambientale" art. 44 del PdR e nel DdP volume II paragrafo 6.
- d. Indicazioni in merito al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale in linea con gli indirizzi dettati dal PPR sono già stati inseriti all'interno del DdP.

## OSSERVAZIONE N°26– Prot. 1223

### Richiedente

Provincia di Varese

Osservazione presentata in data 11/02/2016

La Provincia di Varese valuta compatibile la variante al PGT in oggetto con il PTCP a condizione che:

- Vengano compensate le aree tolte destinate a verde pubblico attrezzato nell'ATR5 con la restituzione ad agricolo di parte delle aree ricomprese nell'ambito ATP;
- Il cambio di destinazione da "agricola" a "tessuto residenziale in contesto di rilevanza paesaggistica" dell'istanza 10 debba riguardare esclusivamente la parte edificata e non il mappale 5137;
- Vengano rispettate per quanto riguarda gli interventi viabilistici previsti sulla rete provinciale e su via Varese, le normative regionali vigenti e le prescrizioni per il rilascio del nulla osta da parte dei tecnici del Servizio Catasto Stradale (nel secondo caso);
- Vengano sottoposti i PII/PA ricadenti all'interno del vincolo paesaggistico prima della loro adozione alla verifica preliminare della Soprintendenza

Tutte le osservazioni effettuate da parte della Provincia di Varese, sono state integralmente recepite attraverso la revisione dei documenti del PGT.

**Richiedente**

ARPA

Osservazione presentata in data 09/01/2016

Osserva quanto segue:

- a. ATR5: l'aumento degli abitanti stimato in 7 unità non è stato seguito da una adeguata valutazione delle dotazioni di rete;
- b. ATP: in contrasto con l'obiettivo regionale di contenimento del consumo di suolo e frammenta un'area vasta definita di pregio a livello naturalistico;
- c. È inopportuno l'accoglimento di due istanze che sottraggono aree alla destinazione agricola.

- a. La convenzione dell'ATR prevederà come da norma il rifacimento della rete idrica, l'illuminazione e l'allargamento di 2 m della via ai Ronchi.
- b. L'Ambio di Trasformazione Produttiva viene ridotto a est e azionato come zona agricola, in seguito anche all'accoglimento di osservazioni presentate da privati.
- c. La trasformazione dell'area in contesto di rilevanza paesaggistica è eliminata con le controdeduzioni

## OSSERVAZIONE N°28– Prot. 8895

### Richiedente

ASL Varese

Osservazione presentata in data 01/12/2015

Osserva quanto segue:

- a) La realizzazione di quanto previsto dagli ambiti di trasformazione deve avvenire nel rispetto delle condizioni individuate dal PGT;
- b) Nel caso di ristrutturazione di edifici che potrebbero contenere amianto, si dovrà attenersi a quanto previsto dal PRAL e dalla LR 14/2012;
- c) I "bungalows" in legno:
  - non potranno essere appoggiati direttamente sul suolo, ma dovranno essere sollevati da terra;
  - Altezze interne e destinazioni d'uso dovranno essere regolamentati dal Titolo III del Regolamento Comunale d'Igiene.
- d) La realizzazione di superfici destinate a parcheggio pubblico dovrà considerare il tipo di impermeabilizzazione del manto di pavimentazione, per garantire un regolare deflusso delle acque meteoriche. Dovrà inoltre essere rispettata la normativa in tema di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) La realizzazione di qualsiasi trasformazione dovrà essere preceduta dalla verifica delle caratteristiche di salubrità dei suoli, in conformità al D.Lgs n°152/2006, alla D.G.R. n. 6/17252 del 01/08/1996 nonché all'art.7 della LR 1/2007 e dal Regolamento di Igiene Locale;
- f) La percentuale di superficie permeabile in relazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, nonché le distanze tra edifici ai fini della garanzia dei rapporti aero-illuminanti e del fattore medio di luce diurna all'interno dei vani, non devono essere difformi dai requisiti minimi previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

Tutte le osservazioni effettuate da parte della Asl, sono state integralmente recepite attraverso la revisione dei documenti del PGT.