NOTA GENERALE

Al fine di orientare correttamente il processo di controdeduzione alle osservazioni al PGT del Comune di Venegono Inferiore, è necessaria e doverosa una premessa di merito e di concetto sul significato e sul ruolo dell'istituto dell'osservazione, presente nell'ordinamento italiano fin dalla legge 1150/1942.
Innanzitutto è necessario ricordare che l'istituto dell'osservazione persegue lo scopo di perfezionare le decisioni urbanistiche dello strumento; in ragione di ciò ne discende che il campo di operatività di tale istituto risulta conseguentemente limitato in termini di effetti che l'osservazione può produrre sulle decisioni adottate: non possono dunque essere attese modifiche di tipo radicale degli atti adottati, bensì solo lievi variazioni che nulla mutano del significato e del merito dell'originaria decisione. Si aggiunga poi che, in termini di correttezza e logicità generale del processo di adozione/approvazione, non possono essere accolte osservazioni tese ad apportare modifiche rilevanti anche ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (nel quadro della quale è stato redatto il Rapporto Ambientale con le conseguenti valutazioni), oppure osservazioni i cui effetti, se accolti, inciderebbero su competenze specifiche di altri enti (basti pensare al parere di compatibilità relativamente al PTCP, espresso dalla Provincia sul piano adottato).

In secondo luogo è opportuno ricordare che per sua natura l'osservazione, in quanto strumento per il perfezionamento delle decisioni adottate, deve necessariamente essere propositiva, dunque non può configurarsi quale mera critica od opposizione rispetto alla decisione adottata; quanto sopra in ragione del potere del Consiglio Comunale in sede di approvazione che risulta essere limitato all'esecuzione della specifica richiesta dell'osservazione, non potendosi dar corso a modifiche non pertinenti a richieste specificamente circostanziate.
In terzo luogo si rammenta che l'osservazione non ha il compito di entrare nel merito del procedimento e di qualsivoglia tema non attinente strettamente alle decisioni assunte per effetto dell'adozione del piano.
Considerato tutto quanto premesso, ne consegue una linea comportamentale nell'esprimere parere in merito alle controdeduzioni, i cui effetti possono essere in breve riassunti per le principali tipologie di osservazioni affinché possano risultare utili nell'affrontare le singole controdeduzioni.

Osservazioni volte alla sostanziale modifica di aree di trasformazione.
Ritenuto che la modifica delle aree di trasformazione implichi una variazione dell'impianto politico e strategico del piano, dunque una mutazione profonda e sensibile, le osservazioni di tale tenore sono di norma respinte, a meno dei casi in cui l'osservazione proponga

modifiche chiaramente migliorative dell'originaria decisione e assolutamente coerenti con gli obiettivi politici del piano.

Osservazioni volte alla modifica di contenuti del piano riferiti a temi di portata sovracomunale. Considerato che i temi di rilevanza sovracomunale possano mutare esclusivamente per effetto di specifici procedimenti a carico di altri enti territoriali, le osservazioni di tale tenore sono di norma respinte.

Osservazioni volte alla significativa variazione degli ambiti territoriali. Qualora le variazioni proposte non determinano sostanziali variazioni dell'originario impianto, ovverosia risultano comunque coerenti con il processo logico che ha determinato le decisioni del piano, le osservazioni di tale tenore sono di norma accolte. Ovviamente sono di norma respinte le osservazioni di tenore opposto.

Osservazioni non propositive, demolitive del piano in termini di scelte generali o di procedimento. Il parere rilasciato, dichiarata la non pertinenza dell'osservazione, ne propone il rigetto.

Osservazioni volte a richiedere modifiche non necessarie in quanto le richieste risultano già assolte dal piano. I pareri rilasciati sottolineano la non necessità di provvedere alla modifica, e propongono di respingere l'osservazione.

	prot./n	data	intestatario	sintesi delle osservazioni	parere	controdeduzioni
1	00065	09/01/14	Candiloro Renzo	Richiesta di modifica della norma relativa all'AMF8, con introduzione della possibilità, per le aree attualmente inedificate, di edificazione *"con costruzioni consone alla destinazione d'uso assegnata"*.	Poiché la richiesta è volta ad ottenere quanto il piano già permette, non rendendosi necessarie modifiche, si propone di respingere l'osservazione.	Respinta
2	00298	17/01/14	Corleto Concetta Marisa	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da ambito T5 a ambito edificabile residenziale, in conformità con lo stato dei lotti circostanti. In subordine si chiede di conferire all'area di proprietà un *"potere volumetrico"* da trasferire su altro lotto.	Poiché le modifiche relative a diritti, indici, parametri tali da incidere sulle potenzialità insediative risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione. Si specifica inoltre che l'area in questione risulta compresa all'interno del perimetro vigente del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, il cui Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) classifica l'area in questione in "Zona di tutela agroforestale"; a detti territori il PTC riconosce elevato valore ecologico, ambientale e paesaggistico e pertanto ne promuove la salvaguardia vietando la realizzazione di nuove costruzioni e insediamenti extra agricoli (art. 14 della disciplina del PTC).	Respinta
3	00324	17/01/14	Tamborini Massimo	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da ambito T5 a ambito edificabile residenziale, in ragione dell'esistenza della viabilità di accesso e delle urbanizzazioni.	Poiché le modifiche relative a diritti, indici, parametri tali da incidere sulle potenzialità insediative risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione. Si precisa che l'accoglimento della richiesta	Respinta

					determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	
4	00488	22/01/14	Telesco Vincenzo	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T5 ad ambito edificabile residenziale, in ragione dello stato del lotto che risulta intercluso tra aree edificate e in corso di edificazione. In subordine si chiede la concessione di edificabilità per una parte dell'area di proprietà corrispondente a mq 2.000.	Poiché le modifiche relative a diritti, indici, parametri tali da incidere sulle potenzialità insediative risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione. Si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	Respinta
5	00495	22/01/14	Cangi Angela	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T3 e AS1 ad ambito T5, in quanto si ritiene che l'attuazione delle previsioni in capo all'area AS1 siano difficilmente realizzabili. Si segnala che i proprietari non sono interessati all'edificazione di detta area.	Verificato l'effettivo stato dei luoghi, poiché nulla osta all'accoglimento dell'osservazione, si propone di stralciare l'area di proprietà dall'AS1. Nel contempo si provvede alla variazione dell'ambito, da T3 a T5.	Accolta
6	00496	22/01/14	Tenti Luigi	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T3 e AS1 ad ambito T5, in quanto si ritiene che l'attuazione delle previsioni in capo all'area AS1 siano difficilmente realizzabili. Si segnala che i proprietari non sono interessati all'edificazione di detta area.	Verificato l'effettivo stato dei luoghi, poiché nulla osta all'accoglimento dell'osservazione, si propone di stralciare l'area di proprietà dall'AS1. Nel contempo si provvede alla variazione dell'ambito, da T3 a T5.	Accolta
7	00497	22/01/14	Tenti Antonio	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T3 e AS1 ad ambito T5, in quanto si ritiene che	Verificato l'effettivo stato dei luoghi, poiché nulla osta all'accoglimento	Accolta

				l'attuazione delle previsioni in capo all'area AS1 siano difficilmente realizzabili. Si segnala che i proprietari non sono interessati all'edificazione di detta area.	dell'osservazione, si propone di stralciare l'area di proprietà dall'AS1. Nel contempo si provvede alla variazione dell'ambito, da T3 a T5.	
8	00498	22/01/14	Fodaro Salvatore	Richiesta di riperimetrazione dell'AMF1 escludendo il mappale 3786 ed includendolo in ambito T3.	Esaminato lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno confermare la previsione urbanistica adottata. Si fa presente comunque che le medesime aree, qualora oggetto di trasformazione, dovranno essere assoggettate alla disciplina dell'ambito T3, ferma restando la possibilità di recuperare la slp esistente.	Respinta
9	00513	22/01/14	Mazzolini Angela	Richiesta di riperimetrazione dell'AMF1, escludendo il mappale 902 sub 3 e includendolo in ambito T3.	Verificato lo stato dei luoghi, si propone di accogliere l'osservazione stralciando il mappale 902 sub 3 dall'AMF1. Si segnala che detto mappale risulta già compreso in ambito T3.	Accolta
10	00521	23/01/14	Bianchi Cervini Rosa Bianchi Cervini Angioletta	Richiesta di esclusione del mappale 343 dallo SU1 con conseguente inclusione in ambito T3, in ragione del fatto che detta area è situata in contesto già urbanizzato e quindi già asservito dalle relative opere di urbanizzazione primaria.	Si conferma il perimetro dell'area SU1. L'osservazione consente tuttavia di rivalutare la tematica procedurale con il fine di semplificare l'attuazione del piano: per quanto sopra si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, prevedendo, per le aree con perimetrazione SU1, la facoltà di procedere con presentazione di Permesso di Costruire convenzionato in luogo del Piano Attuativo, nel caso in cui l'intervento di trasformazione determini la realizzazione di un massimo di	Parzialmente accolta

					3 unità abitative.	
11	00544	24/01/14	Ufficio Tecnico Comunale	Osservazioni dirette da parte dell'Ufficio tecnico: 1. Richiesta di integrazione della disciplina di Piano con prescrizioni relative alle zone a rischio di ritrovamenti archeologici per l'area del centro storico. Si ricorda l'obbligo di comunicazione preventiva alla Soprintendenza in caso di avvio di lavori di scavo; 2. Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da ambito T2 a T1 limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio indicato con num. 102 nell'elaborato PdR 12.0; 3. richiesta di inclusione del mappale num. 5039 nel Piano dei Servizi come area a verde attrezzato o area per la sosta dei veicoli; 4. richiesta di recepimento della perimetrazione della zona di rispetto relativa al pozzo Galizia 2, sito in comune di Castiglione Olona, in relazione alla avvenuta approvazione del criterio di perimetrazione temporale della suddetta fascia; 5. richiesta di verifica della corretta perimetrazione del Parco Pineta e di	1. Si prende atto di quanto osservato, provvedendo all'integrazione della Disciplina Generale (Pdr 13.0) e Specifica (PdR 14.0) del Piano delle Regole con l'indicazione degli adempimenti segnalati nell'osservazione; 2. verificato lo stato dei luoghi, poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento delle condizioni applicative del Piano, si propone di accogliere l'osservazione inserendo il mappale num. 263 in ambito T1; 3. verificato lo stato dei luoghi, poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento delle condizioni applicative del Piano, si propone di accogliere l'osservazione inserendo il mappale num. 5039 nel Piano dei Servizi, mantenendo la classificazione in ambito T3; 4. si prende atto di quanto osservato, pertanto si provvede al recepimento delle fasce di rispetto dei pozzi così come integrate dallo Studio Geologico; 5. in merito alla perimetrazione del Parco Pineta, pur ritenendo che la	

				identificazione delle altre zone del Parco che si trovano all'interno del confine comunale. Si segnala inoltre l'opportunità di modificare la simbologia di perimetrazione del Parco al fine di renderla immediatamente percepibile. Nello specifico: si segnala la mancanza del perimetro della zona I.C.O. fino al confine comunale nelle tavole PdR 10a.0 e 10d.0; si segnala che il primo tratto della Via Ronchi è esterno al Parco;	perimetrazione indicata nel Piano sia già corretta in quanto derivante dai file forniti direttamente dall'Ente Parco, si provvederà ad effettuare un'ulteriore verifica. Per completezza si rinvia alla controdeduzione all'osservazione presentata dall'Ente Parco. In merito alla richiesta di modifica della simbologia grafica si accoglie la richiesta limitatamente per le tavole dei vincoli;	
				6. all'art. 101 della disciplina del PdR, si chiede di chiarire quali siano le opere stradali non realizzabili all'interno della zona I.C.O., ritenuto che non sia corretto escludere la possibilità di realizzare opere di urbanizzazione interrate;	6. si provvede alla precisazione, esplicitando che il divieto di realizzazione delle opere stradali non preclude la possibilità di realizzazione di opere di urbanizzazione interrate qualora necessarie;	
				7. si ritiene corretto integrare l'art. 102 della disciplina del PdR, estendendo le stesse limitazioni previste per gli edifici esistenti in zona I.C.O. (art. 101), ad esclusione della possibilità di realizzare piscine. Si ritiene necessario specificare che l'ampliamento del 20% della superficie esistente debba essere "una tantum". Si segnala che il riferimento al limiti di altezza e distanza stabiliti all'art. 103 non è corretto (l'art 103 riporta solo le altezze e non le distanze);	7. poiché trattasi in generale di proposte di modifica dei disposti normativi finalizzati alla migliore attuazione delle previsioni, si propone di accogliere l'osservazione;	
				8. richiesta di integrazione dell'art. 103 della disciplina del PdR, indicando i limiti in	8. poiché trattasi in generale di proposte di modifica dei disposti	

				termini di distanze, precisando che l'ampliamento del 20% della superficie esistente è da considerarsi "una tantum" e specificando che i parametri si riferiscono solo all'edificazione nelle aree agricole; 9. richiesta di specifica dell'art. 130 capo 2 della disciplina del PdR, al fine di ammettere modesti movimenti di terra nei casi in cui le aree non risultino interessate da problemi di dissesto idrogeologico; 10. richiesta di specifica dell'art. 37 della disciplina del PdR, specificando che nel calcolo della Slp per la verifica dell'indice di dotazione parcheggi non debbano essere scomputate le murature anche a seguito del raggiungimento di determinate prestazioni energetiche (ai sensi della LR 26/1995); 11. si ritiene necessario correggere il riferimento al documento "PdR 15", sostituendolo con la dicitura "Componente Geologica"; 12. all'art. 35s della disciplina specifica del PdR, si ritiene necessario correggere il riferimento alla Commissione Edilizia sostituendolo con "Ufficio Tecnico Comunale" (da identificare quale soggetto valutatore della scelta della	normativi finalizzati alla migliore attuazione delle previsioni, si propone di accogliere l'osservazione specificando che si può fare ricorso all'incremento una sola volta; 9. pur ritenendo imprescindibile la tutela delle caratteristiche geomorfologiche dell'unità di paesaggio UP2 si propone di modificare l'art 130 consentendo modesti movimenti di terra finalizzati a migliorare l'accessibilità ai siti edificati, purchè in aree non assoggettate a vincolo idrogeologico e non interessate da dissesti idrogeologici così come cartografati dal vigente P.A.I.; 10. si prende favorevolmente atto di quanto richiesto provvedendo alla modifica dell'art.37; 11. si prende favorevolmente atto, procedendo alla sostituzione del riferimento "PdR15" con la dicitura "Componente geologica"; 12. si prende favorevolmente atto, procedendo alla sostituzione del soggetto "Commissione Edilizia" con "Ufficio Tecnico Comunale";	

				essenze); 13. si chiede di precisare cosa si intenda per superficie di un fabbricato esistente da considerare per le verifiche urbanistiche (art. 26); 14. agli artt. 63-64 della disciplina del PdR, si chiede di specificare se la Slp sia da riferirsi all'unità abitativa o all'intero fabbricato; 15. Richiesta di rettifica della perimetrazione della SU1 lungo Via Manzoni, escludendo il lotto già edificato e già dotato delle urbanizzazioni primarie; 16. Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T4 a T5; 17. si chiede di prevedere un'adeguata fascia a verde lungo il confine tra l'AS1 e l'ambito del territorio agricolo a protezione dell'inserimento residenziale previsto;	13. si prende favorevolmente atto di quanto richiesto provvedendo alla modifica dell'art. 26, con il fine di stabilire le modalità per l'attribuzione del rango di "slp esistente" alle superfici edificate; 14. si prende favorevolmente atto di quanto richiesto provvedendo alla modifica degli artt. 63 e 64; 15. verificato lo stato dei luoghi, poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento delle condizioni applicative del Piano, senza che si determinino sostanziali effetti relativamente alle potenzialità edificatorie, si propone di accogliere l'osservazione procedendo alla rettifica del perimetro della SU1 con esclusione della porzione già edificata; 16. accertato lo stato dei luoghi e le condizioni urbanistiche pregresse, coerentemente con i principi di equità a fondamento del Piano, si propone di accogliere l'osservazione, ripristinando la condizione urbanistica impressa dall'ultimo PRG; 17. si propone di accogliere la richiesta introducendo nella relativa disciplina l'obbligo di realizzazione di una fascia verde di m 10, in	

					corrispondenza dei confini tra le AS1 e gli ambiti agricoli, fermi restando i parametri stabiliti dal piano adottato;	
				18. richiesta di rettifica della perimetrazione della SU1 in corrispondenza del P.L. Gramsci, escludendo il lotto già edificato e l'area disciplinata dal Piano dei Servizi; per la rimanente area libera, si ritiene corretto applicare gli indici del citato P.L.;	18. in merito alla proposta di perimetrazione dello stato di urbanizzazione SU1, verificato lo stato dei luoghi, si propone di accogliere la richiesta. Si precisa che per i piani attuativi vigenti il PGT prevede, fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, l'applicazione delle disposizioni urbanistiche del P.A. o, se non esistenti, le norme del PRG vigenti all'epoca di approvazione del piano attuativo;	
				19. richiesta di integrazione della disciplina relativa agli ambiti T2 e T3, introducendo per le aree sature la possibilità di ampliamento "una tantum" della Slp esistente con quantità minima da stabilirsi: tale ampliamento di Slp potrà essere concesso a seguito di atto di asservimento registrato e trascritto;	19. si propone di accogliere l'osservazione limitatamente agli ambiti T2 e T3, esplicitando la facoltà di consentire l'incremento della Slp esistente in misura massima del 20%, fermo restando l'obbligo di verificare la coerenza degli altri parametri stabiliti per detti ambiti, precisato anche che il ricorso a tale incremento percentuale potrà essere ammesso una sola volta;	
				20. richiesta di modifica degli artt. 63-64 della disciplina del PdR, prevedendo la possibilità	20. ritenuto opportuno chiarire e circostanziare la norma nel rispetto	

				di cambio di destinazione al 100% della Slp per la Destinazione Terziaria Minuta, essendo quest'ultima esercitabile in spazi destinati alla residenza; 21. richiesta di esclusione dal PdS dell'area comunale in via Vecchia Milanese; 22. richiesta di esplicitazione della possibilità di ricorrere al recupero dei sottotetti per fini abitativi per gli edifici residenziali compresi nel Parco della Pineta di Appiano Gentile, esternamente alle zone ICO; 23. richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T5 a T4. Si ricorda inoltre l'eliminazione della zona di rispetto del pozzo Ferrarin dalle tavole dei vincoli (come da parere espresso dalla Provincia di Varese).	della specifica volontà pianificatoria, si propone di stabilire in modo esplicito e generale le destinazioni d'uso liberamente insediabili negli ambiti T1, T2, T3, precisando nel contempo che gli artt. 63-64 si applicano esclusivamente ai fini dell'attribuzione delle premialità; 21. verificato lo stato dei luoghi si propone di accogliere l'osservazione; 22. poiché trattasi in generale di proposte di modifica dei disposti normativi finalizzati alla migliore attuazione delle previsioni, si propone di accogliere l'osservazione integrando la disciplina del PdR; 23. verificati gli atti del Comune di Venegono Inferiore in merito alla destinazione d'uso effettiva degli edifici, accertato l'effettivo stato dei luoghi, si propone di accogliere la richiesta includendo i mappali in area urbana e classificandoli in ambito T4. In merito alla fascia di rispetto del pozzo Ferrarin, si prende atto di quanto osservato, precisando che il PGT recepisce totalmente i contenuti dello Studio Geologico.	

12	00550	24/01/14	Comi Catia Comi Elena	Richiesta di modifica della disciplina relativa allo SU1, abolendo l'obbligo della preventiva pianificazione attuativa, sostituendolo con titolo abilitativo convenzionato. In subordine, richiesta di riperimetrazione dello SU1 escludendo il mappale già edificato.	Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, prevedendo, per le aree con perimetrazione SU1, la facoltà di procedere con presentazione di Permesso di Costruire convenzionato in luogo del Piano Attuativo, nel caso in cui l'intervento di trasformazione determini la realizzazione di un massimo di 3 unità abitative.	Parzialmente accolta
13	00569	24/01/14	Cerra Antonio	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica dell'area di proprietà. Si riporta testualmente: "con l'indicazione a stralcio di terreno residenziale/commerciale con indice volumetrico pari alla media della zona".	Poiché le modifiche proposte relative al cambio di destinazione d'uso risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta formulata. Si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	Respinta
14	00567	24/01/14	Cerra Teresa	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica dell'area di proprietà. Si riporta testualmente: "con l'indicazione a stralcio di terreno residenziale/commerciale con indice volumetrico pari alla media della zona".	Poiché le modifiche proposte relative al cambio di destinazione d'uso risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta formulata. Si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	Respinta

15	00568	24/01/14	Cerra Francesco	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica dell'area di proprietà. Si riporta testualmente: "con l'indicazione a stralcio di terreno residenziale/commerciale con indice volumetrico pari alla media della zona".	Poiché le modifiche proposte relative al cambio di destinazione d'uso risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta formulata. Si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	Respinta
16	00556	24/01/14	Immobiliare Martina	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale n 5576 da T1 a T2.	Poiché le modifiche proposte relative al cambio di destinazione d'uso risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta formulata.	Respinta
17	00558	24/01/14	Concollato Gino	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale n 900 da AMF1 a T3.	Verificato l'effettivo stato dei luoghi si propone di accogliere l'osservazione.	Accolta
18	00565	24/01/14	Federazione Provinciale Coldiretti Varese	Richiesta di cambio di destinazione del mappale n 350 da ambito T5 ad ambito T3, in quanto interessato da edificio a destinazione agricola.	Esaminato lo stato dei luoghi, si conferma la destinazione impressa dal piano adottato.	Respinta
19	00566	24/01/14	Vallini Claudio	Richiesta di cambio di destinazione del mappale n 350 da ambito T5 ad ambito T3, in quanto interessato da edificio a destinazione agricola.	Poiché le modifiche relative a diritti, indici, parametri tali da incidere sulle potenzialità insediative risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione.	Respinta

20	00536	24/01/14	Istituto per il sostentamento del clero	Area 7, foglio 6 mapp. 5416, 5417 e area 10, foglio 7-9-10 map. 685: richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T5 a T3 con area per servizi previsti con conseguente attribuzione di diritti edificatori liberamente commerciabili e diversamente localizzabili su aree edificabili previste dal PGT, quale ad esempio la vicina area AT4. Area 8, foglio 6 map. 5045 e area 9, foglio 9 map. 4984: richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T5 ad ambito di completamento residenziale da attuare mediante convenzione con la Pubblica Amministrazione, con eventuale previsione di cessione di spazi pubblici sulle aree soggette a vincolo; in alternativa, richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T5 a T3 con area per servizi previsti con conseguente attribuzione di diritti edificatori liberamente commerciabili e diversamente localizzabili su aree edificabili previste dal PGT.	Poiché le modifiche proposte relative al cambio di destinazione d'uso risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta formulata. Si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	Respinta
21	00571	24/01/14	Rossi Paolo	Si interpreta: richiesta di modifica dell'art. 23 della disciplina del PdR al fine di consentire la realizzazione di una sauna e altri piccoli fabbricati accessori quali barbecue e forno.	Si coglie lo spirito della richiesta e si propone di accogliere l'osservazione, precisando per via normativa che si considera ammessa la realizzazione di edifici accessori non agricoli in ambito naturale, purchè non si determini aumento di superficie coperta.	Parzialmente accolta
22	00572	24/01/14	Viscardi Giancarlo	Richiesta di riperimetrazione dello stato di urbanizzazione SU1 escludendo il mappale 887.	In merito alla richiesta di riperimetrazione dello stato di urbanizzazione SU1, verificato	Accolta

				Richiesta di recupero del sottotetto a fini abitativi.	lo stato dei luoghi, si propone di accogliere l'osservazione. Per completezza, si rimanda inoltre alla controdeduzione all'osservazione n 11. In merito alla richiesta di recupero del sottotetto a fini abitativi non vi sono ragioni ostative, ferma restando ogni altra disposizione contenuta nel PGT.	
23	00601	25/01/14	VA.FE.EL sas	Richiesta di modifica del comma 2 dell'art. 130 della disciplina del PdR, relativamente alle alterazioni della quota naturale del terreno, estendendo l'eccezione a tutti gli interventi ammessi dall'art 101 e agli interventi manutentivi dei giardini, definendo eventualmente limiti alle alterazioni.	Pur ritenendo imprescindibile la tutela delle caratteristiche geomorfologiche dell'unità di paesaggio UP2 si propone di modificare l'art 130 consentendo modesti movimenti di terra finalizzati a migliorare l'accessibilità ai siti edificati, purchè in aree non assoggettate a vincolo idrogeologico e non interessate da dissesti idrogeologici così come cartografati dal vigente P.A.I..	Accolta
24	00602	25/01/14	Colombo Oscar	Richiesta di cambio di destinazione del mappale n 3578 da ambito T5 ad ambito T4, pur con eventuali limitazioni.	Poiché le modifiche proposte relative al cambio di destinazione d'uso risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta formulata. Si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	Respinta
25	00603	25/01/14	Tognon Federico	Richiesta di cambio di destinazione del mappale n	Poiché le modifiche proposte relative al	Respinta

				3578 da ambito T5 ad ambito T4, pur con eventuali limitazioni.	cambio di destinazione d'uso risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta formulata. Si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	
26	00606	25/01/14	Mosconi Nadia	Richiesta di riconsiderazione della soppressione dell'AT8.	Poiché tale richiesta risulta incompatibile con il parere espresso dalla Provincia di Varese, si propone di respingere l'osservazione.	Respinta
27	00610	25/01/14	Seminario Arcivescovile di Milano	Richiesta di riconferma delle capacità edificatorie attribuite dal PRG e riperimetrazione dell'AMF5.	Per quanto attiene la modifica delle capacità edificatorie, si propone di accogliere parzialmente la richiesta tramite modifica normativa, esplicitando all'art. 109 la possibilità di realizzare parcheggi, attrezzature sportive e tecnologiche purchè non si determini un incremento di Slp. Per quanto concerne la perimetrazione, si specifica che l'AMF5 comprende le aree del Seminario esterne al Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate; pertanto, si ritiene opportuno confermare la perimetrazione adottata.	Parzialmente accolta
28	00611	25/01/14	Lo Monaco Rosa	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale di proprietà e del mapp. 900 da AMF1 a T3	Verificato l'effettivo stato dei luoghi si propone di accogliere l'osservazione.	Accolta

29	00612	25/01/14	Amabile Virginio per Edilvirgi srl	Richiesta di riperimetrazione dell'AT6 riconfermando il perimetro da PRG, comprendendo inoltre l'altra area evidenziata.	Si propone di accogliere l'osservazione limitatamente alla riconferma della perimetrazione da PGT. Si dissente sull'inclusione dell'area a nord in quanto tale scelta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR.	Parzialmente accolta
30	00613	25/01/14	Amabile Virginio per Edilvirgi srl	Richiesta di ripristino della capacità edificatoria attribuita dal PRG pari a mc 11556 (indice edificatorio pari a 0,37 mq/mc) per l'area soggetta alla disciplina specifica di cui al comma 4 art 103. Richiesta di trasferimento dei volumi sulle aree indicate.	Poiché le modifiche relative a diritti, indici, parametri tali da incidere sulle potenzialità insediative risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere la richiesta di ripristino della capacità edificatoria attribuita da PRG; si ritiene che il DE attribuito dal PGT per l'area in oggetto, pari a mq/mq 0,16, sia congruo. Per quanto concerne il trasferimento dei volumi nelle aree indicate si specifica che non è possibile il trasferimento su aree agricole né su aree per servizi né su aree soggette a vincolo di tutela assoluto dei pozzi idropotabili. È tuttavia permesso il trasferimento su ambiti T2, T3, T4 in incremento al DE specifico, entro il limite dell'If_{max}.	Respinta
31	00614	25/01/14	Gruppo Consiliare PdL-Lega Nord	- Richiesta della verifica dell'individuazione cartografica delle aree per servizi (appaiono aree contenute nei comuni limitrofi);	- Si coglie favorevolmente l'indicazione, provvedendo all'eliminazione dei servizi situati all'esterno del confine comunale;	Parzialmente accolta

				- Si evidenzia l'inclusione all'interno degli ambiti territoriali delle strade comunali e provinciali. <u>Tav PdR 10b</u> 1. Si ritiene che siano state dimenticate in ambito T5 delle aree edificate lungo la Varesina; 2. Si ritiene che sia stata erroneamente campita in ambito T5 una rilevante area; 3. Si ritiene che gli insediamenti previsti sul lato opposto del torrente Fontanile abbiano una evidente disomogeneità di destinazioni; non vi sono precisazioni circa "zone cuscinetto"; un' area indicata come cuscinetto da PRG è stata inglobata nella AS1, si ritiene che tale area	- Si provvede allo stralcio delle strade provinciali eventualmente incluse negli ambiti territoriali, non si ritiene necessario lo stralcio delle strade comunali. <u>Tav PdR 10b</u> 1. si segnala che tali aree già nel PRG appartenevano prevalentemente alle zone agricole; si precisa inoltre che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta; 2. Non si concorda con quanto affermato, in quanto tali aree già nel PRG appartenevano prevalentemente alle zone agricole; si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta; 3. Si dissente con quanto espresso in quanto la disciplina delle distanze garantisce sufficienti tutele in merito alla prossimità di ambiti differenti. In merito all'AS1, si segnala che in sede di controdeduzione all'osservazione 11 è	

				sarebbe dovuta essere considerata un'AT; 4. Si ritiene che vi sia disomogeneità anche per l'ambito T4 lungo via M. L. King ed il suo intorno; <u>Tav PdR 10c</u> 5. Si evidenzia che l'area di riqualificazione urbana lungo via Vittorio Veneto comprende aree pertinenziali ad edifici esistenti e fabbricati accessori; 6. Si evidenzia che il Castellaccio, classificato come zona A da PRG è stato inserito nell'ambito T3 e che l'area di pertinenza appartiene a due differenti ambiti; *6b* - Si evidenzia la riduzione dell'area AMF5 rispetto all'effettiva delimitazione del seminario; <u>Tav PdR 10f</u> 7. Si evidenzia l'inserimento di un'area estranea	introdotta per via normativa l'apposizione di una fascia verde non edificabile di m 10, in corrispondenza dei confini tra le AS1 e gli ambiti agricoli; 4. Si dissente con quanto espresso in quanto la disciplina delle distanze garantisce sufficienti tutele in merito alla prossimità di ambiti differenti; si precisa inoltre che le direttive delle aree di trasformazione danno specifiche indicazioni in merito alle fasce verdi. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta. <u>Tav PdR 10c</u> 5. La presenza di aree di pertinenza e di edifici accessori non risulta ostativa all'applicazione della disciplina delle aree speciali AS1; 6. Dati gli interventi accorsi si ritiene che tale edificio abbia tendenzialmente perso la valenza storica; l'inserimento dell'intera area di proprietà all'interno dello stesso ambito avrebbe generato un incremento sproporzionato della capacità edificatoria; *6b* – Si prende atto, rimandando alla controdeduzione all'osservazione 27. <u>Tav PdR 10f</u> 7. si rimanda a quanto controdedotto alle	

				all'interno dell'AMF1 lungo via XXV Aprile; 8. Richiesta di apposizione dello stato di urbanizzazione SU1; 9. Richiesta di eliminazione delle aree già edificate tra via Manzoni e via Papa Paolo VI dallo stato di Urbanizzazione Su1; 10. Si ritiene che siano stati dimenticati in ambito T5 alcune aree edificate; <u>Tav PdR 10e</u> 11. Richiesta di apposizione dello stato di urbanizzazione SU1 sull'area produttiva verso il confine con Lonate Ceppino; 12. Richiesta di verifica del confine dell'AT7; 13. Si propone l'individuazione di stati di urbanizzazione SU1 in corrispondenza delle aree	osservazioni 17 e 28; 8. Verificato lo stato dei luoghi si propone di accogliere l'osservazione; 9. si rimanda a quanto controdedotto alle osservazioni 11 e 22; 10. Non si concorda con quanto affermato in quanto tali aree già nel PRG appartenevano alle zone agricole; si precisa inoltre che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. <u>Tav PdR 10e</u> 11. Si ritiene che tale ambito non abbia le caratteristiche corrispondenti agli stati di urbanizzazione SU1. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta; 12. Non si riscontrano errori nella determinazione del perimetro dell'AT7 in quanto l'edificio posto a sud è esterno alla perimetrazione dell'area urbana; si precisa inoltre che l'inserimento del suddetto lotto all'interno dell'AT7 determinerebbe un ulteriore impiego di suolo, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta; 13. Si ritiene che tali aree non abbiano le caratteristiche corrispondenti agli stati di	

				inedificate nel comparto produttivo a lato di via F.lli Kennedy; 14. Si ritiene che siano stati dimenticati in ambito T5 delle aree edificate; 15. Si ritiene che siano stati dimenticati in ambito T5 delle aree edificate; <u>Doc. PdR 13 Disciplina generale del PdR</u> 1. *art.15* - Si reputa anacronistico reintrodurre il vincolo di asservimento delle aree di pertinenza; si propone l'istituzione di un registro comunale gratuito per l'utenza;	urbanizzazione SU1. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta; 14. Non si concorda con quanto affermato in quanto tali aree già nel PRG appartenevano alle zone agricole; si precisa inoltre che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta; 15. Non si concorda con quanto affermato in quanto tali aree già nel PRG appartenevano prevalentemente a zona agricole; si precisa inoltre che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. <u>Doc. PdR 13 Disciplina generale del PdR</u> 1. L'assoggettamento a vincolo di asservimento è strumento indispensabile, in quanto opponibile a terzi al contrario di registri, elenchi comunali o similari) per l'identificazione dell'utilizzazione dell'area oggetto di intervento e quindi per permettere l'utilizzo dell'eventuale differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento; si ricorda inoltre che è	

					già prevista la raccolta da parte dei competenti organi comunali delle copie di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico;	
				2. *art. 21* - si evidenzia un'incongruenza tra il comma 2 e 3 in merito alla considerazione dei volumi per vani tecnici per il calcolo volumetrico;	2. Non vi è alcuna incongruenza in quanto nel comma 2 ci si riferisce agli impianti tecnici destinati alle attività economiche e non ai "volumi tecnici convenzionalmente definiti dalle normative regionali e nazionali";	
				3. *art. 21* - alla lettera *e)* del comma 3 si esenta l'interrato che non eccede rispetto alla superficie coperta. Si ritiene che tale volume non implichi carico urbanistico e quindi dovrebbe essere sempre esentato dal calcolo volumetrico;	3. Poiché l'articolo così come formulato non fa altro che rendere esplicita una condizione, seppur ritenuta ovvia, non si reputa necessario modificare la disciplina;	
				4. *art. 21* - si reputa che la lettera *g*) del comma 3 non sia uniformata ai contenuti della L.R 12/2005;	4. Si specifica che la lettera *g*) del comma 3 l'articolo 21 si riferisce al computo della Slp e non alla definizione delle condizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi;	
				5. *art. 23* - si ritiene necessario, oltre al limite percentuale di superficie coperta per edifici accessori, definire un limite unitario di superficie;	5. Non si reputa necessario definire un ulteriore valore data l'eterogeneità delle dimensioni delle proprietà;	
				6. *art. 26* - si ritiene necessaria una semplificazione delle specifiche relative alla qualificazione dell'edificio esistente, in particolar modo per quanto concerne l'ultimo capoverso del comma 2;	6. Non si concorda con quanto espresso, ritenendo che una definizione dettagliata sia utile alla corretta applicazione della norma;	
				7. *art. 32* - si ritiene la normativa relativa alla superficie filtrante, in particolar modo per le aree a parcheggio, sia estremamente vincolante soprattutto per superfici di modesta entità;	7. Non si concorda con quanto espresso, confermando la disciplina adottata. Per completezza, si rimanda al parere pervenuto da ASL, con il quale sono richieste ulteriori specifiche;	
				8. *art. 33* - il comma 2 esenta le costruzioni dal	8. Si segnala che la norma si riferisce	

				rispetto delle distanze tra i limiti di zona; si reputa necessario, qualora si abbia un limite tra zone edificabili e agricole, nell'ambito della stessa proprietà, definire una distanza di rispetto anche nel caso di successivi frazionamenti e vendite;	unicamente alle distanze minime dai confini e non alle distanze minime tra gli edifici, le quali vengono definite in specifico articolo della disciplina. Per completezza, si ribadisce che detta norma, ovviamente, vale anche in caso di frazionamenti;	
				9. *art. 36* - si sottolinea che non si prevedono criteri proporzionali tra la distanza tra i fabbricati e le loro altezze;	9. Non si reputa necessario inserire un ulteriore criterio per la definizione della distanza minima tra gli edifici;	
				10. *art. 66* - non si condividono alcune disposizioni in quanto, nell'ipotesi in cui un'unità immobiliare subisca repentinamente diversi cambi di destinazione, si troverebbe a cedere o monetizzare più volte aree anche tornando a precedenti destinazioni, oltre che stipulare più atti d'impegno;	10. Si prende atto di quanto osservato, precisando per conseguenza che l'applicazione dell'art. 66 è dovuta esclusivamente nei casi di primo cambio d'uso a decorrere dalla data di adozione del PGT;	
				11. *art. 70* - si ritiene non chiara la discrezionalità di individuazione delle aree SU2;	11. La natura degli stati Su2, e le conseguenze urbanizzative, sono tali da richiedere una specifica determinazione delle perimetrazioni di caso in caso, pena perdita di efficacia del dispositivo;	
				12. *art. 82-88* - si propone la previsione di ampliamenti una tantum per gli insediamenti esistenti in ambiti T1,T2, T3 privi di disponibilità volumetrica;	12. si propone di accogliere quanto richiesta limitatamente agli ambiti T2 T3, coerentemente con quanto controdedotto al punto 19 dell'osservazione 11;	
				13. (art 101) si ritiene che debba essere garantita la realizzazione della quota obbligatoria pertinenziale del 10% per la realizzazione di parcheggi;	13. La lettera f) del comma 2 a cui l'osservazione si riferisce considera gli edifici accessori e non in generale i parcheggi; in ogni caso si fa notare che la realizzazione di parcheggi privati è regolata dalla legge;	
				14. (art.103) si riscontra una ripetizione dei contenuti	14. La ripetizione di alcuni contenuti nei	

				tra il comma 3 dell'art. 103 ed il comma 2 dell'art 102; 15. (art.104) si ritiene che l'assenza di una dimensione minima dell'area pertinenziale potrebbe generare la proliferazione di piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi; 16. (art. 106) si riscontra la ripetizione dei riferimenti agli artt. 43 e 45 nel comma 3; 17. (art. 109) si sottolinea la differenza della normativa relativa all'area AMF5 Seminario Arcivescovile rispetto a quanto era contenuto nel PRG, impedendo la costruzione anche di edifici accessori; si sottolinea che il capo III della L.R 12/2005 pone il seminario tra le opere di urbanizzazione secondaria.	due articoli non genera contrasti ne equivoci, non si ritiene quindi necessario modificare le norme adottate; 15. Per quanto osservato si reputa opportuno stabilire il limite massimo di un edificio per la conduzione non imprenditoriale del fondo ogni 2000 mq di superficie fondiaria; 16. Si provvede all'eliminazione della ripetizione; 17. si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione 27.	
32	00617	25/01/14	Antonini Giulio Aurelio	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da AS1 a T2.	Si conferma il perimetro dell'area AS1, pur tuttavia proponendo il parziale accoglimento dell'osservazione, prevedendo la facoltà di procedere con presentazione di Permesso di Costruire convenzionato in luogo del Piano Attuativo, nel caso in cui l'intervento di trasformazione determini la realizzazione di un massimo di 3 unità abitative	Parzialmente accolta
33	00620	25/01/14	Antonini Giulio Aurelio	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da AS1 a T2.	Si conferma il perimetro dell'area AS1, pur tuttavia proponendo il parziale accoglimento dell'osservazione, prevedendo la facoltà di procedere con presentazione di Permesso di Costruire convenzionato in luogo del Piano	Parzialmente accolta

					Attuativo, nel caso in cui l'intervento di trasformazione determini la realizzazione di un massimo di 3 unità abitative	
34	00621	25/01/14	Colombo Moris	Richiesta di incremento al 100% delle percentuali destinate ad attività direzionale e terziaria minuta nelle GF1 e GF2 per ogni singola unità immobiliare	Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, coerentemente con quanto controdedotto al punto 20 dell'osservazione 11.	Parzialmente accolta

	OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE					
35	00727	30/01/14	Tecno immobiliare RU.PE sas	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale 553 conformemente ai mappali limitrofi.	Poiché le modifiche relative a diritti, indici, parametri tali da incidere sulle potenzialità insediative risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del piano, si propone di respingere l'osservazione. Si precisa che l'attuale delimitazione è stata definita in base alla recinzione identificata nella base cartografica usata per la redazione del piano. Si sottolinea, inoltre, che l'area in questione è parzialmente interessata da una previsione infrastrutturale (nuova rotonda tra via F.lli Kennedy e via delle Vigne). Si ricorda la necessità di rispettare la normativa relativa alle fasce di rispetto stradale e alla distanza dai cigli stradali.	Respinta