INTERVENTI CONSIGLIERI COMUNALI

Piano di Governo del Territorio – esame osservazioni/controdeduzioni – approvazione definitiva ai sensi L.R. 12/2005 e s.m.i.

Sindaco
Allora quarto punto all'ordine del giorno: Piano di Governo del Territorio – esame delle osservazioni/controdeduzioni – approvazione definitiva ai sensi L.R. 12/2005 e s.m.i.
Siamo arrivati al punto più importante della serata, la conclusione di un iter che ci ha già visti impegnati nell'adozione del piano di governo del territorio e che questa sera sottoponiamo al Consiglio Comunale per l'approvazione.
Già nella commissione del 3 aprile l'argomento è stato affrontato, con la proposta di alcune precisazioni.
La dinamica dei lavori per l'approvazione prevede l'esposizione di ogni singola osservazione e del relativo parere tecnico. Si procederà quindi al voto di Consiglio singolarmente.
Alla fine si delibererà sul complesso del piano.
Do ora la parola all'Assessore Cremona Emilio per la presentazione del PGT

Cremona Emilio
Mi serve tutto il malloppo, tutta la cartelletta. Oh scusate io ho chiesto al geom. Santini di darmi una mano dal punto di vista tecnico per la disamina di tutte le osservazioni. Approfitto dell'occasione per ringraziarlo anche per il lavoro che è stato fatto in tempi molto stretti, con grande impegno, con grande dedizione. E' prevalentemente il suo lavoro insieme a quello dell'urbanista incaricato che avrebbe dovuto partecipare questa sera ma, considerate le scadenze di tutti i consigli comunali come il nostro, questa sera aveva credo tre o quattro consigli comunali in giro per la Provincia di Varese ma non solo a Varese anche nella zona di Milano quindi non riesce ad essere qui con noi questa sera per partecipare alla discussione e fornire i chiarimenti di carattere tecnico, che conto comunque di riuscire a dare, grazie al supporto del geometra Santini. Abbiamo analizzato tutte le osservazioni che sono pervenute nei termini e anche l'unica fuori termine, insieme all'ufficio tecnico e all'urbanista incaricato, e le abbiamo anche analizzate e vagliate in una seduta di commissione territorio che abbiamo svolto la scorsa settimana per cui stasera cercherei di proporre per ogni punto e per ogni osservazione, una ipotesi di controdeduzione…mi corregga il segretario, credo che nello svolgimento della discussione, ogni punto e ogni osservazione debba essere contro dedotta con l'espressione di voto palese di accoglimento o meno. Non so come debbano essere trattate le osservazioni, ce ne sono sostanzialmente due, una dell'ufficio tecnico e una del gruppo consiliare Forza Italia/Lega Nord, che sono articolate in moltissimi punti. Presumo che debbano essere discussi e votati tutti i punti singolarmente, di queste osservazioni, perché non è possibile fare una votazione su una osservazione che ha dentro 25 punti, perché si perderebbe il senso della possibilità di accoglimento o meno, totale o parziale di ogni singolo punto quindi credo che anche quelle articolate in più punti

debbano essere discusse e votate singolarmente, forse potrebbe essere necessario su queste esprimere un ulteriore voto complessivo sull'osservazione. Però volevo sentire l'opinione del segretario in merito.

Segretario
Possiamo benissimo procedere in questo modo.

Cremona Emilio
Se siete tutti d'accordo…ci sono identificate le osservazioni, però riusciamo ad andare a…poi, giusto, mentre il geometra mi aiuta a recuperare la cartina richiesta, poi dal punto di vista procedurale la seduta di questa sera si concluderà, dopo avere contro dedotto tutte le osservazioni, con una espressione di voto in merito alla approvazione del PGT, così come contro dedotto o comunque, come modificato in seguito all'accoglimento o meno delle osservazioni però la documentazione cartografica e di testo, non è ancora stata aggiornata proprio perché la discussione in consiglio è libera, non è bloccata, quindi è impossibile procedere con l'aggiornamento di tutta la documentazione, in accoglimento o meno delle osservazioni, perché non si sa a priori quando si va in consiglio se le osservazioni…non si sa a priori se le osservazioni verranno accolte oppure respinte. Quindi la delibera prevede l'approvazione del piano e, nell'atto di approvazione, si demanda il compito formale e tecnico all'ufficio di procedere, di concerto con l'urbanista incaricato, alla correzione di tutti i documenti in modo tale che i documenti vengano corretti conformemente al voto espresso dal consiglio sulle osservazioni e poi possano essere definitivamente pubblicati. Per arrivare alla pubblicazione, dovremo acquisire anche un ulteriore parere tecnico da parte della Provincia, perché la Provincia dovrà verificare che la struttura dei supporti informatici che viene prodotta, costituente tutti gli atti del PGT, sia conforme al disciplinare tecnico regionale che consente poi la pubblicazione sul BURL in un modo omogeneo ed univoco per tutti i Comuni della Lombardia. Cioè tutti i file dei disegni e delle relazioni devono essere redatti secondo determinate specifiche tecniche che vengono controllate e certificate dalla Provincia prima della pubblicazione sul BURL. Visto che la carta è appesa partiamo, ricordo da ultimo l'efficacia del provvedimento viene determinata dalla pubblicazione sul BURL quindi noi siamo oggi in un regime di salvaguardia, così si chiama in termini tecnici, e cioè nella valutazione di una qualsiasi istanza di tipo edilizio oggi come oggi l'ufficio tecnico è tenuto a verificarne l'autorizzabilità con un doppio controllo. Ci deve essere un controllo di conformità con le previsioni del PRG, perché il PRG non è ancora morto, è ancora vigente, e di verifica di congruità anche con il PGT adottato. Nel caso ci sia contrasto tra le due norme, l'ufficio tecnico è tenuto ad applicare tra le due norme, quella più restrittiva, quindi quella più conservativa rispetto all'uso dei suoni. Banalizzo. Il PRG prevede un indice edificatorio di un metro cubo su metro quadro e il PGT lo stesso indice per la stessa zona, per lo stesso intervento lo prevede di 0,5? La verifica che deve essere fatta è sullo 0,5 perché è il parametro più restrittivo e più conservativo.
L'efficacia del BURL ci sarà dopo la pubblicazione, cioè l'efficacia del PGT scusate, approvato, ci sarà dopo la pubblicazione sul BURL e a quel punto la norma di salvaguardia non sarà più applicabile perché il PRG sarà

definitivamente decaduto e non produrrà più alcun tipo di effetto. Scusate la lunghezza dell'introduzione, partirei con l'analisi delle osservazioni che, come dicevo, deve essere svolta una per una.
Dobbiamo dare lettura anche del parere? Ah, prima leggiamo il parere.
Allora la prima cosa da fare è leggere i pareri che sono stati acquisiti sul documento adottato è una cosa un po' lunga. Abbiamo uno schema di sintesi dei contenuti che, credo sia stato distribuito a tutti i consiglieri comunali, dovrebbero tutti averlo tra le mani, è il documento che abbiamo analizzato in commissione territorio la scorsa settimana, per altro in commissione non abbiamo dato lettura dei pareri degli enti, questo lo dico perché in commissione abbiamo ritenuto che alla fine non ci fosse tanto spazio per contro dedurre al parere di un ente quindi abbiamo sorvolato quel passaggio, questa sera invece lo dobbiamo fare per completezza di discussione. Sulla documentazione adottata è stato acquisito il parere di ARPA, leggo la sintesi del contenuto del parere di ARPA: si riscontra favorevolmente la soppressione delle aree di trasformazione AT1, AT5 e AT8 e il ridimensionamento dell'ambito AT7. Ribadendo che le norme del PTCP includono nella definizione di "ambito agricolo" anche le superfici effettivamente adibite ad uso agricolo produttivo o pascolo, seppur non individuate nella cartografia, si ritiene che debba essere rivalutata la conferma delle aree di trasformazione AT2, AT3, AT4.
Controdeduzione, per quanto si possa a questo tipo di parere, formulata dopo il lavoro di analisi e coordinamento con l'ufficio tecnico e con l'urbanista e farò sempre così cioè leggo la sintesi di osservazione e leggo la proposta di controdeduzione, alcune proposte di controdeduzione dovremo poi discuterle anche in funzione delle considerazioni che abbiamo fatto in commissione territorio la scorsa settimana quindi ci saranno un po' di proposte di modifica, parere: si prende atto e si rimanda alla controdeduzione al parere espresso dalla Provincia di Varese, perché poi abbiamo anche il parere di compatibilità provinciale emesso dalla Provincia rispetto al PTCT provinciale.
Non si condivide la negazione degli effetti diretti, questo ARPA, sulla dimensione politica e strategica del piano ad opera delle aree di completamento, ritenendo che si generino pressioni significative sulle matrici ambientali. Si ritiene inoltre che il computo degli abitanti teorici insediabili in tali aree possa indurre alla revisione delle previsioni in capo alle aree di trasformazione. Parere nostro: non si concorda con quanto affermato in quanto il calcolo della stima della capacità insediativa, indicato nel testo DdP (documento di piano) 20.0 politiche e strategie, considera anche le aree libere negli ambiti T2, T3 e T4.
ARPA: si auspica che le sponde dei corsi d'acqua siano mantenute prive di edificazione, in particolare l'area per servizi a margine del torrente Val Grassa.
Parere nostro: si conferma il mantenimento a verde delle sponde dei corsi d'acqua e del servizio a margine del torrente Val Grassa.
ARPA: si ritiene necessario specificare nel piano delle regole una regolamentazione per le aree a vincolo ecologico i quanto appartenenti alla REC, cioè alla rete ecologica comunale; si ritiene infatti che le disposizioni in materia di paesaggio non siano state esplicate concretamente, anche per quanto riguarda la rete ecologica.

Nostro parere: non si concorda con quanto affermato ritenendo la disciplina adottata sufficientemente esaustiva sia per quanto concerne gli aspetti paesistici che per la rete ecologica.
ARPA: si riscontra favorevolmente l'integrazione della documentazione adottata con lo studio geologico conforme alla normativa, predisponendo inoltre una relazione idrogeologica atta alla verifica del bilancio idrico comunale. Si riscontra tuttavia l'assenza dei calcoli di bilancio idrico mediante l'utilizzo dei dati di portata effettivamente garantita dai pozzi nel giorno medio e massimo utilizzo e nelle ore di punta. Si ritiene che una verifica dettagliata sia a garanzia della sostenibilità delle azioni di piano. Si invita quindi a effettuare la caratterizzazione della rete impiantistica per verificare i volumi d'acqua garantiti per ciascun pozzo e dettagliare i consumi. Si ritiene che la dimostrazione della fattibilità di erogazione della risorsa idrica da parte dell'acquedotto, la capacità della rete fognaria e dell'impianto di trattamento dei reflui non possa essere demandata alla fase attuativa delle aree di trasformazione.
Risposta nostra: prendiamo favorevolmente atto della osservazione formulata.
ARPA: si ricorda che secondo i disposti di legge il piano dei servizi è integrato, per quanto concerne l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del PUGSS cioè il piano urbano di gestione dei servizi sotterranei. E' più complicato il nome…cioè i servizi di fognature. Separatamente dal PGt debba essere considerata come variante integrativa al piano dei servizi; il PUGSS dovrà essere pertanto sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS.
In merito alla redazione del PUGSS il Comune adempierà agli obblighi di legge mediante atto deliberativo specifico. Per intenderci l'obbligo di legge prevede che il PUGSS venga approvato entro il 31 dicembre del 2014, quindi entro la fine di quest'anno.
ARPA: si conferma il mantenimento in capo alla regione della competenza sul reticolo idrico principale e la delega ai Comuni della competenza sul reticolo idrico minore. Si rimanda alla DGR 883/0213 per la redazione e trasmissione dello studio volto alla definizione del reticolo idrico comunale e la compilazione delle relative norme di polizia idraulica.
Nostro parere: si prende favorevolmente atto, senza che il parere determini necessità di modificazione o integrazione degli atti del PGT adottato.
ARPA: si ricorda che nell'attuazione del piano dovranno essere rispettate le discipline relative al contenimento idrico, al contenimento dell'inquinamento luminoso ed acustico, le norme geologiche e le norme per la protezione dell'inquinamento elettromagnetico.
Nostro parere: il PGT rispetta e cita ogni norma in materia geologica, nonché le discipline relative a contenimento idrico, dell'inquinamento luminoso, acustico ed elettromagnetico.
Chiedo conferma al segretario: su queste non c'è nessuna espressione di voto? Perché di fatto sono i pareri. Sono i pareri, quindi non c'è possibilità di votare in merito o meno l'accoglimento, sono i pareri formulati. Sono acquisiti..

Segretario
Parla a microfono spento

Cremona Emilio
Ah quindi votiamo anche l'accoglimento dei pareri degli enti? Ah, scusate allora ho sbagliato. Finita l'illustrazione parere ARPA, se ci sono interventi, diversamente, metto in approvazione l'accoglimento dell'osservazione con le controdeduzioni lette rispetto alla sintesi dei contenuti formulati. Il parere ARPA con le nostre controdeduzioni…voti contro all'accoglimento del parere con le controdeduzioni…e poi lo vediamo punto punto, cioè qui è un po' più articolato, per gli altri ci sarà: osservazione – accolta - respinta. Noi votiamo a favore dell'accoglimento oppure a favore del respingimento, si dice così? Non accoglimento. E su questo punto tutta insieme, le altre sono articolate su più punti…è un parere unico.

Sindaco
Allora metto in approvazione le controdeduzioni formulate dal tecnico comunale. Chi è favorevole alza la mano.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Contrari? Astenuti?

Segretario
E 5 astenuti

Sindaco
Seconda osservazione

Cremona Emilio
Si accoglie il parere ARPA con le controdeduzioni.
Secondo parere acquisito, quello dell'ASL, poi abbiamo quello del Parco della Pineta di Appiano e poi il parere di compatibilità della Provincia di Varese e non ce ne sono altri di pareri perché poi possiamo passare alle osservazioni vere e proprie.
ASL Varese:
Si ritiene utile richiamare i seguenti aspetti:
Si prende atto dello stralcio delle aree di trasformazione AT1, AT5, AT8 – punto 1, e noi conseguentemente diciamo punto 1 prendiamo atto di questa presa d'atto;
- punto 2 si segnala che la normativa di Piano (intesa quale disciplina della componente geologica, direttive di Piano, disciplina generale e specifica del Piano delle regole e disciplina del piano dei servizi) non dovrà essere difforme da quanto previsto nel Regolamento Comunale di igiene e nelle norme regionali e statali – noi rispondiamo: si segnala che la disciplina del PGT intesa come direttive, piano delle regole, piano dei servizi e norme geologiche) rispetta e cita ogni norma vigente ed è coerente con il regolamento comunale di igiene;
- punto 3 si ricordano gli adempimenti previsti in merito alla documentazione di previsione del clima acustico in caso di realizzazione di ambiti residenziali e

assimilabili – punto 3 nostro: si prende atto, segnalando che il PGT rispetta e cita le vigenti disposizioni in materia di clima acustico e prevede il rispetto degli adempimenti che ne derivano;
- punto 4 si richiede la sostituzione, ove citata, della dicitura "Regolamento Locale di Igiene" con l'acronimo "R.C.I." (regolamento comunale di igiene) – nostro punto. Si prende favorevolmente atto, procedendo alla sostituzione della dicitura "Regolamento locale di igiene" con l'acronimo "R.C.I.";
- punto 5 si richiede di aggiungere alla fine del secondo alinea del punto 2 dell'art. 32 della disciplina del Piano delle regole a pag 30 quanto segue: *"si fa presente che quanto proposto è accettabile, purchè le soluzioni tecniche adottate (pendenze del soffitto del box interrato coperto da terra di coltivo di almeno 50 cm) consentano alle acque meteoriche di disperdersi effettivamente nel sottosuolo. Le suddette soluzioni tecniche dovranno inoltre, (anche tramite autocertificazione):*

a) garantire l'efficacia nel tempo del sistema drenante proposto;
b) escludere il possibile impatto negativo della soluzione proposta sull'assetto idrogeologico dell'area;
c) *escludere possibili effetti, anche nel tempo, sull'integrità strutturale delle opere in edificazione."*

Nostra proposta: in merito all'integrazione proposta al punto 2 per l'art. 32 della disciplina del piano delle regole, si accoglie favorevolmente quanto segnalato provvedendo alla integrazione della normativa.

- punto sei: si ricorda che la superficie drenante e scoperta dei fabbricati, da non adibire a posto macchina o deposito, dovrà essere conforme all'art. 3.2.3 del regolamento comunale di igiene; si fa presente, a tal proposito, che gli autobloccanti in cemento tipo prato armato sono da considerarsi filtranti al 50%, mentre gli autobloccanti in pvc sono da considerarsi filtranti al 100%;
Si ribadisce la necessità di privilegiare l'adozione di soluzioni attente agli obiettivi di promozione e tutela della salute pubblica, di igiene del territorio e dell'abitato, nonchè di igiene in senso generale. Nostra risposta: si prende favorevolmente atto, senza che il parere determini necessità di modificazione o integrazione degli atti di PGT adottato, che già prevedono questo tipo di aspetti.

CAMBIO CASSETTA

Parlano a microfono spento

Sindaco
Allora metto in approvazione…ah no, prego Meregaglia.

Meregaglia Angelo
Il punto 6 della Provincia osserva che il 50% delle superfici filtranti in prato armato valgono per gli autobloccanti in cemento cosa che invece nel nostro testo non c'è più. Considera solo come drenante quelle in prato armato plastico. In effetti io rivedrei un attimo l'osservazione di Pozzi, integrando col

50% degli autobloccanti in cemento, perché lui dice: non procedo alla modifica, però in effetti se sul regolamento d'igiene lo consente perché togliere la prerogativa, parlando di aree pavimentate esterne ai fabbricati. Se guardi l'art. 32…però l'art. 32 lo esclude, considera solo…no, no, è quella, è quella, certo, quindi è invalido l'art. 32 perché è in contrasto con il regolamento di igiene. Qua ti dice: sono computabili al fine della…della luce filtrante minima i suoli aventi eccetera eccetera e a un certo punto dice: suoli primi di costruzioni interrate con pavimentazione in prato armato realizzata con elementi grigliati in materiale plastico. Non val la pena aggiungere…

Sindaco
Ok, allora metto in approvazione le controdeduzioni al parere espresse dall'ASL.

Cremona Emilio
Si accoglie il parere con le controdeduzioni. Chi è favorevole alzi ma la mano.

Segretario
15 favorevoli, 17 favorevoli anzi. Perché….si è allontanata…allora mi correggo 16 favorevoli.

Sindaco
Allora Parco Pineta di Appiano Gentile…

Cremona Emilio
Parco della Pineta di Appiano:
Si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- verifica della tavola *PdR8.0 sistema del verde urbano e territoriale* in merito alle aree boscate e alle zone di iniziativa comunitaria;
- avendo verificato che nella suddetta tavola sono identificati percorsi per la fruizione del verde, si invita a rendere coerente il PGT con i tracciati contenuti nel Piano della Fruizione del parco; ah no scusate ho letto già il secondo punto…

Adesso leggo le due controdeduzioni: primo punto verifica della tavola 8.0 nostra risposta: Pur sottolineando che trattasi di tavola analitica, priva di valenza prescrittiva, si provvede ad effettuare le verifiche richieste e ad apportare le opportune modifiche. Secondo punto: verificare i tracciati con il piano di fruizione del parco. Nostra risposta: si provvederà ad integrare il PGT con i percorsi contenuti nello strumento di attuazione del Parco.
Terzo punto Parco Pineta:

- integrazione della tavola *PdR 9.0 Vincoli di tutela* con i contenuti di cui all'art. 142 lett. f) e g) del D.Lgs 42/2004, nonché individuazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico in conformità alla cartografia allegata all'atto istitutivo redatta dal Corpo Forestale dello Stato.

Nostra risposta: pur ritenendo che la tavola *PdR9.0 Vincoli di tutela* già contenga i vincoli di cui all'art 142 e quindi il vincolo idrogeologico, si provvederà ad integrare le aree boscate di cui alla lettera g), corrispondenti ai

boschi classificati all'interno del PIF (i quali non riportano appunto le superfici interne a Parchi Regionali), con eventuali aree boscate indicate nella cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco; si provvederà inoltre ad integrare la suddetta tavola con "Territori di protezione esterna" eventualmente indicati nella cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco; infine verrà verificata la corrispondenza del vincolo idrogeologico con quanto riportato nella documentazione adottata.
Ulteriore punto parco:

- integrazione del PGT con le zone individuate dal Piano di Coordinamento del Parco, in conformità all' art. 18 comma 4 della L.R. n 86/83;

Nostra risposta: si concorda con quanto affermato inserendo la zonizzazione individuata dal PTC del Parco nella tavola *PdR11a Quadro del paesaggio*;
Parco:

- verifica della perimetrazione del parco con l'allegato cartografico alla L.R. n 7/2010.

Nostra risposta: pur ritenendo che la perimetrazione indicata nel Piano sia già corretta in quanto deriva dai file che sono stati forniti direttamente dall'Ente Parco, si provvederà ad effettuare un'ulteriore verifica.
Si precisa, nostra precisazione, che le suddette integrazioni potranno essere effettuate unicamente in seguito alla messa a disposizione da parte dell'Ente parco di cartografie adeguate. Cioè significa lì c'è il file per quella cosa che vi dicevo prima della necessità poi di produrre tutti i file in un formato digitale standardizzato conforme e soggetto a certificazione da parte della Provincia.

Sindaco
Se ci sono osservazioni. Allora metto in approvazione le controdeduzioni alle osservazioni espresse dal Parco Pineta. Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
Provincia di Varese…

Cremona Emilio
Questo della Provincia è articolato in più punti…non so se valga la pena. Io lo tratterei però come è stato fatto per gli altri tre, ASL, ARPA e Parco quindi esprimere una votazione complessiva alla fine. Se siete d'accordo?

Sindaco
Facciamo, si, ok.

Cremona Emilio
C'è la sintesi dell'istruttoria per la verifica di compatibilità del PGT con il PTCP in merito agli aspetti dimensionali del PGT:
il calcolo degli abitanti teorici risulta coerente con il target di sviluppo della popolazione atteso.

Nonostante la riconferma dell'obiettivo di sviluppo potenziale insediativo per le attività terziarie e commerciali nelle aree libere lungo la ex. SS Varesina, si apprezza il ridimensionamento delle superfici. Noi prendiamo favorevolmente atto di quanto espresso in merito a questo punto.

4.2 Considerazioni sugli Ambiti di trasformazione

Si apprezza la riduzione del consumo di suolo libero rispetto alla versione precedente. Si apprezza la preservazione dall'edificazione di aree significative, evidenziando una maggiore attenzione ai temi del consumo di suolo e biodiversità.

Prendiamo favorevolmente atto di quanto espresso dalla Provincia.

Infrastrutture e trasporti

Si ritiene che il documento di piano abbia attribuito alla SP233 la funzione di asse commerciale senza verificarne la compatibilità con i flussi esistenti.

Si ritiene che la realizzazione della sola AT6 possa generare situazioni di criticità. La AT6 è quella che indicavamo prima di fronte alla chiesetta, esatto….possa generare situazioni di criticità.

Si ritiene quindi necessaria la verifica della sostenibilità viabilistica delle previsioni di piano, ritenendo improprio il rimando alle singole pianificazioni attuative.

Si segnala l'indirizzo generale della Provincia di Varese di limitare l'autorizzazione di nuovi accessi sulle strade provinciali.

Si evidenzia che il PGT propone la realizzazione di due rotatorie lungo la SP 233 non coerenti con le prescrizioni della normativa regionale.

Nostra risposta:non si concorda con la necessità di inserire all'interno del DdP le valutazioni circa la sostenibilità viabilistica anche al fine di non gravare sulla collettività con le spese necessarie a tali studi specifici, i cui effetti insediativi determinerebbero prevalentemente risultati di interesse privato, cioè una verifica della compatibilità degli interventi commerciali non posta a carico dei soggetti che sviluppano gli interventi, come dovrà essere, ma posta a carico a priori dell'amministrazione comunale.

Si ritiene che le previsioni del PGT siano comunque compatibili, considerato che ciascuna previsione, in ragione di proprie specificità, dovrà contribuire al miglioramento della circolazione stradale, così come è previsto e specificato dalle Direttive del Documento di Piano.

Si segnala, altresì, che le dovute verifiche in merito alla fattibilità delle rotatorie previste sull'asse della SP233 sono demandate necessariamente alla fase attuativa. Cioè all'interno delle tavole del PGT non c'è un disegno di progetto delle rotatorie ma c'è l'individuazione di punti che noi riteniamo strategicamente possano essere risolti con la realizzazione di rotatorie, la cui progettazione, ovviamente, verifica di dimensionamento e rispetto delle norme, è demandata a una fase successiva….sostanzialmente quella davanti all'ingresso della zona industriale, non mi pare che ce ne siano…

Parlano a microfono spento

…non c'è un disegno di progetto all'interno del PGT rispetto a quelle due soluzioni lì.

4.4 Mobilità sostenibile

Si evidenzia che la presenza nel PGT di percorsi extraurbani per il tempo libero e di limitate porzioni di piste ciclopedonali, non siano atte alla costruzione di una rete urbana. Si consiglia quindi la realizzazione di percorsi in sede promiscua sulla viabilità con velocità a 30 all'ora, 30 km orari.
Nostra risposta: si prende favorevolmente atto delle indicazioni quali utile memoria in fase di applicazione del Piano, senza che il parere determini la necessità di modificare o integrare gli atti di PGT adottato.

4.5 Paesaggio
Si ritiene positiva l'eliminazione degli Ambiti di Trasformazione maggiormente critici e l'attenzione posta all'individuazione delle connessioni ecologiche.
Si nota positivamente la presenza di un capitolo dedicato al quadro del paesaggio, di una tavola relativa agli elementi strutturali della percezione e di un documento specifico relativo ai nuclei storici.
Si ricorda che la presenza del vincolo paesaggistico impone che i PII (Piani integrati di intervento)/PA (piani attuativi) ricadenti in tale aree vadano sottoposti prima dell'adozione a verifica preliminare della Soprintendenza.
4.5 si prende favorevolmente atto di questo espresso.

4.6 Rete ecologica
Si valuta positivamente la creazione di una rete ecologica comunale che recepisce secondo il principio di maggior definizione le indicazioni delle RER (rete ecologica regionale) e della REP (rete ecologica provinciale).
Si segnala che la normativa del PdR disciplina tutti gli elementi riportati nella tavola PdR11c ad eccezione degli elementi appartenenti alla RER. Si ritiene quindi necessario implementare la normativa raccordandola con le previsioni regionali.
Nostra risposta: si prende favorevolmente atto di quanto espresso provvedendo all'integrazione della disciplina del piano delle regole.

Aree agricole nello stato di fatto come sottopunto del punto 4.6. reti ecologica
Si invita l'amministrazione ad applicare le disposizioni di cui alla L.R 12/2005 nelle modalità previste dalla D.G.R. 8/8757 del 22.12.08 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali". Si prende favorevolmente atto di quanto indicato senza che ciò comporti modifiche al piano. Spiego meglio. Esiste la possibilità derivante dalla 12 di incrementare fino a un massimo del 5% i valori unitari degli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui gli interventi vengano realizzati su aree libere nude, ovviamente devono essere aree edificabili, ma assoggettate all'uso agricolo nello stato di fatto quindi non aree o ambiti agricoli strategici perché quelli sono fuori dalla possibilità di edificazione, ma ambiti edificabili che allo stato attuale siano coltivati. Per lo sviluppo di interventi in quegli ambiti, è possibile incrementare i valori unitari degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e del costo di costruzione, fino al limite massimo del 5% e quindi noi prendiamo favorevolmente atto di questa indicazione e modificheremo conseguentemente la tabella degli oneri inserendo una voce specifica di incremento pari a questa quota percentuale. Le risorse

eventualmente acquisite, devono essere obbligatoriamente però destinate al finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali.

4.7 Agricoltura e boschi

Si evidenzia l'accoglimento di alcune indicazioni emerse in fase di procedura VAS.

Si evidenzia l'assenza della relazione agronomica e l'inserimento di ulteriori misure compensative.

Considerando ambiti agricoli le aree effettivamente condotte da imprenditore agricolo, si ribadiscono le seguenti criticità:

- AT2, non ricade in ambiti agricoli da PTCP ma è totalmente utilizzata da imprenditore agricolo…quello a nord Venegono Superiore;
- AT3, cimitero, non ricade in ambiti agricoli ma totalmente utilizzata da imprenditore agricolo - Vallini;
- AT4, non ricade in ambiti agricoli da PTCP ma parzialmente utilizzata da imprenditore agricolo – area scalo ferroviario;
- Area 11, non ricade in ambiti agricoli da PTCP ma parzialmente utilizzata da imprenditore agricolo – non c'è l'AT11, secondo me è la S, secondo me è la S1 non è la 11, non esiste, è la S1, non è la 11, non esiste la 11;

Si ritiene che tali riduzioni possano incidere sui programmi produttivi e gestionali aziendali.

Si propone quindi l'inserimento di dispositivi normativi finalizzati a posticipare la trasformazione delle aree a maggiore valenza agricola e paesaggistica all'avvenuta attuazione delle previsioni riguardanti le superfici meno rilevanti per il sistema agricolo.

In merito al tema boschi si evidenziano modifiche migliorative rispetto alla proposta di piano, in ragione di ciò non si evidenziano criticità.

Si ricorda che il PIF (piano di indirizzo forestale provinciale) stabilisce gli ettari totali trasformabili sul territorio comunale.

Nostra risposta: si prende favorevolmente atto di quanto indicato provvedendo alla integrazione della normativa del Piano, posticipando la trasformazione delle aree a maggiore valenza agricola e paesaggistica all'avvenuta attuazione delle previsioni riguardanti le superfici meno rilevanti per il sistema agricolo.

Punto 4.8 Assetto idrogeologico-risorse idriche-rischio idraulico

Lo studio geologico a corredo del PGT risulta coerente con i contenuti del PTCP.

Si rimanda all'Allegato 1 per le integrazioni e modifiche necessarie ai fini dell'approvazione finale. Aspetto idrogeologico, prendiamo favorevolmente atto

Tutela e gestione delle risorse idriche

Lo studio inerente il bilancio idrico presentato non soddisfa i requisiti richiesti dalle linee guida provinciali in quanto non identifica il futuro fabbisogno, le perdite di rete e le effettive potenzialità dei pozzi.

Non risulta quindi compiutamente dimostrata l'effettiva capacità del pubblico acquedotto di soddisfare il fabbisogno idrico indotto dall'attuazione del Piano.

Il Comune dovrà quindi verificare, ai fini dell'approvazione del PGT, che l'acquedotto sia correttamente dimensionato per il soddisfacimento del futuro fabbisogno, provvedendo all'integrazione dello studio inerente il bilancio idrico.

Nostra risposta: si prende favorevolmente atto della richiesta.

Poi zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile e concessioni al prelievo
Si segnala che nella tavola DdP8 la Zona di rispetto del pozzo Galizia e quella del pozzo Valle dei Pirsi devono essere individuate con criterio temporale e non geometrico. Non dovrà essere individuata alcuna zona di rispetto per il pozzo Ferrarin in quanto cementato.
Si ricorda che l'attuazione degli interventi di trasformazione dell'area AS1, ricadente in parte nella zona di rispetto del pozzo Via Sordelli, dovrà essere effettuata rispettando il disposto della D.G.R 10/04/2003 n VII712693 e che nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento dei centri di pericolo.
Dovranno essere previste per le aree di trasformazione e per le nuove edificazioni misure atte a favorire il risparmio idrico.
Si ricordano altresì le disposizioni e gli adempimenti vigenti in materia di installazione di impianti geotermici e a pompa di calore.
Risposta: si provvede alla modifica delle fasce nelle tavole del PdR coerentemente a quanto riportato nello studio geologico.
Si prende atto delle considerazioni di carattere generale e di quanto suggerito in merito a favorire il risparmio idrico e alla riduzione delle perdite quale utile memoria in fase di applicazione attuativa del Piano.

Scarichi
Si ricorda la normativa di riferimento in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
Si ricorda che in tutte le aree urbane devono essere presenti o previste adeguate reti di fognatura e collegamento.
Si auspica la realizzazione di reti separate.
Gli scarichi devono recapitare nei sistemi di collettamento e depurazione.
Alla luce di quanto previsto dalla normativa vigente, dovranno essere indicati gli insediamenti isolati e/o nuovi agglomerati.
È necessario localizzare le aree idonee alla realizzazione di vasche di accumulo delle acque scaricate dagli sfioratori di piena.
Si evidenzia che PUGSS non è incluso nella documentazione trasmessa.
Nostra risposta: si prende atto di quanto rammentato circa le normative vigenti in materia di acque: trattasi di utili appunti per il corretto esercizio del Piano, tuttavia non si reputa necessario effettuare ulteriori integrazioni agli atti del PGT stesso.
L'individuazione di agglomerati e nuclei isolati per i fini previsti dalla normativa potrà essere effettuata all'interno del PUGSS.
Si provvede alla localizzazione di aree idonee alla realizzazione di vasche di accumulo in corrispondenza degli sfioratori di piena.
In merito alla redazione del PUGSS, il Comune adempierà agli obblighi di legge mediante atto deliberativo specifico, che come ricordavo prima, dovrà essere assunto entro il 31 dicembre di quest'anno.

4.9 Altre tematiche
Si segnala l'opportunità di attivare la procedura inerente alla condivisione dei confini comunali e la necessità di inviare la documentazione relativa alla Provincia di Varese e alla Regione Lombardia

Nostra risposta: Si comunica che tale procedura è già stata attivata. Si provvederà all'espletamento di quanto richiesto quindi al completamento di questa procedura di confronto e di trasmissione a Provincia e Regione dei confini comunali rivisitati e rivisti, controllati.

Punto 5, è quello che esplicita il confronto con l'amministrazione comunale avvenuto in merito all'acquisizione del parere della Provincia.
Il Comune ha preso atto di quanto emerso, senza muovere specifiche osservazioni e noi confermiamo quanto emerso in sede di confronto, cioè tutti questi punti ci sono stati illustrati a degli incontri che abbiamo avuto presso l'amministrazione provinciale con i tecnici provinciali.

Esito dell'istruttoria come sesto punto
Il Comune ai fini dell'approvazione del PGT dovrà verificare il corretto dimensionamento del proprio acquedotto, provvedendo all'integrazione dello studio inerente al bilancio idrico.
Lo studio geologico dovrà recepire quanto specificato nell'Allegato 1; in particolare è necessaria l'esecuzione dello studio della valutazione della pericolosità di frana, provvedendo eventualmente alla correzione delle carte di sintesi e fattibilità.
Risulta indispensabile l'esecuzione dell'approfondimento sismico di secondo livello per l'area AT6.
Si intendono richiamate tutte le ulteriori indicazioni illustrate nei paragrafi precedenti rispetto agli indirizzi e orientamenti del PTCP, in relazione alle quali il Comune dovrà assumere proprie determinazioni.
Si ricorda che il PUGSS dovrà essere approvato entro il 31.12.2014, come dicevo.
Nostra: si prende atto di quando osservato, provvedendo alle opportune integrazioni alla luce di quanto specificato ai punti precedenti.

Poi c'è tutto un capitolo con un allegato relativo alla parte geologica, ne do lettura? E' molto tecnico…
Relazione geologica
Capitolo 4.1.1: si ritiene opportuno l'utilizzo delle unità allostratigrafiche, come indicato dai criteri regionali;…non lo so, sono termini tecnici geologici che francamente non lo so, credo sia una modalità di definizione della stratigrafia del terreno.
Si prende atto di quanto indicato precisando che il PGT recepisce totalmente i contenuti dello Studio Geologico.

Punto 2 Capitolo 4.5: si ritiene opportuno precisare che i risultati ottenuti sono puramente indicativi in quanto sono stati utilizzati metodi indiretti per la determinazione delle Vs30. Si ritiene inoltre che l'individuazione della categoria di suolo in fase di pianificazione costituisca una limitazione per eventuali studi di dettaglio. Si prende atto della distinzione effettuata all'interno delle zone PSL Z2, chiedendo però di utilizzare la dicitura corretta cosi come da D.G.R.; si rende quindi necessaria la correzione anche del capitolo 6.2;

Si chiede la sostituzione della tabella 1 pag. 60 con la relativa tabella della D.g.r. n IX/2616/2011 e l'eliminazione dei riferimenti alle classi di pericolosità sismica. Si chiede la correzione della tabella di pag. 64 in quanto tale D.g.r non prevede approfondimenti simici per le zone PSL Z5;
Si chiede l'esecuzione dello studio di valutazione della pericolosità da frana secondo le indicazioni del citato art. 84, provvedendo se necessario alla correzione delle carte di sintesi e fattibilità;
Capitolo 5: non c'è completa corrispondenza tra gli elementi riportati nella relazione tecnica e quelli inseriti nella carta di sintesi: si ritiene opportuno riferirsi all'elenco di cui al punto 2.2 della D.g.r. n IX/2616/2011;
si osserva inoltre: la necessità di definire correttamente i terreni con caratteristiche scadenti; l'assenza nella relazione tecnica della distinzione tra fenomeni potenziali e quelli attivi/quiescenti relativamente ai settori di versante;
Capitolo 5.6: si ritiene che i vincoli di carattere paesaggistico non debbano essere riportati tra i vincoli di carattere geologico;
Capitolo 6:
si rimanda a quanto riportato nel precedente punto 4;
alle aree di rispetto e tutela assoluta delle opere di captazione non va attribuita una classe di fattibilità in quanto assoggettate a specifica normativa;
alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua afferenti al reticolo idrico non va attribuita una classe di fattibilità in quanto assoggettate a specifica normativa;
6.2: occorre correggere quanto riportato relativamente agli approfondimenti di indagine da eseguirsi in fase progettuale.

Tavola 6
Si ritiene opportuno inserire l'area di emergenza idrica in via F.lli Bandiera nella tavola geomorfologica e nella tavola idrogeologica indicandola come sorgente;
Carta dei vincoli: devono essere riportati i soli vincoli di carattere idrogeologico, escludendo dunque quelli di carattere paesaggistico;
Carta di sintesi: correggere la carta di sintesi e conseguentemente la carta della fattibilità geologica relativamente al dissesto in corrispondenza della scarpata a ovest di via dei Ronchi;
4. Non vi è corrispondenza tra la carta di sintesi, la carta dei vincoli e la carta della fattibilità: le carte devono essere corrette secondo le indicazioni di cui al punto 4 utilizzando le medesime voci di legenda come da indirizzi regionali;
Carta della fattibilità geologica: alle aree di rispetto e tutela assoluta delle opere di captazione non va attribuita una classe di fattibilità in quanto assoggettate a specifica normativa.

Allegati
Devono essere compilate le schede di censimento delle esondazioni storiche.
Ecco tutto questo punto è contro dedotto come quello precedente e cioè si prende atto precisando che il PGT recepisce totalmente i contenuti dello studio geologico come richiesto.

Poi altre osservazioni: si ricorda che le norme geologiche devono essere integralmente riportate nel Piano delle Regole.
- che le superfici ricadenti in classe di fattibilità geologica 4a non sono assoggettabili a trasformazione urbanistica (nello specifico si faccia bisogna fare riferimento a parte dell'area AT3).
Si chiede l'esecuzione dell'approfondimento sismico di secondo livello per l'area AT6.
Nostra risposta: il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni geologiche mediante rinvio ad altro atto facente parte pienamente del Piano delle Regole.
Analogamente, le Direttive del Documento di Piano per ciascuna area di trasformazione, rinviano integralmente alle norme in materia di geologia, ovverosia ad altro atto del Documento di Piano specificamente dedicato alla materia.
Il Piano, recependo i contenuti dello Studio Geologico e nel rispetto di ogni norma di materia, individua per ciascuno degli ambiti di trasformazione l'ammissibilità degli interventi in relazione alla classe di fattibilità geologica: va da sé che per le aree in classe di fattibilità 4a, qualora comprese in aree di trasformazione, non potranno essere oggetto di modifiche non compatibili con tale classe, precisato che l'attuazione delle previsioni in capo alle aree di trasformazione dovrà determinare la riduzione delle criticità che hanno indotto l'applicazione di una siffatta classe di fattibilità.
Si provvederà all'esecuzione dell'approfondimento sismico di secondo livello preliminarmente all'avvio del procedimento per l'attuazione delle previsioni in capo all'area AT6. Finita la risposta.

Sindaco
Se c'è qualche osservazione, prego Meregaglia.

Angelo Meregaglia
Mi fa piacere osservare che anche la Provincia si è allineata a quanto abbiamo detto più volte in consiglio e in commissione nel senso che manca un piano di studio della capacità idrica del Comune e distribuzione di tutta la rete e servizi dell'acquedotto. Grazie.

Sindaco
Se non ci sono altre osservazioni metto in approvazione le controdeduzioni alle osservazioni della Provincia di Varese. Chi è favorevole alzi la mano. Contrari e astenuti nessuno.

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
Allora cominciamo con l'esame delle controdeduzioni pervenute dai privati.

Cremona Emilio
…osservazioni vere e proprie. Una nota di carattere 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 del '42.
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 (per esempio 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 che è stata 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 stessa, 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.
Esistono quindi:

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.

Seconda categoria.
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.

Altra tipologia:
Osservazioni volte alla significativa variazione degli ambiti territoriali. Qualora le variazioni proposte non determinino 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.

Altra tipologia:
Osservazioni non propositive, demolitive del piano in termini di scelte generali e/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 quindi propongono di respingere l'osservazione.

Partiamo…se ci sono chiarimenti o meno, richieste, no, procediamo.
Osservazione n. 1, do conto dell'intestatario dottore?
Intestatario **Candiloro Renzo**.
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di modifica della norma relativa all'ambito AMF8, con introduzione della possibilità, per le aree attualmente inedificate, di edificazione *"con costruzioni consone alla destinazione d'uso assegnata"*.
Abbiamo dibattuto in commissione su questo punto specifico, do lettura del parere poi cerco di articolarlo meglio, il parere è il seguente: poiché la richiesta è volta ad ottenere quanto il piano già permette, non rendendosi quindi necessarie modifiche, si propone di respingere l'osservazione. L'ambito AMF8 è quello destinato allo stoccaggio di materiali all'aperto, materiali edili, quindi per sua natura non prevede la possibilità di edificare in quanto sono magazzini all'aperto quindi non al coperto. Nel caso in cui sui magazzini all'aperto esistano degli immobili realizzati precedentemente all'approvazione del piano, per questi il piano delle regole stabilisce dei meccanismi di manutenzione, ristrutturazione, se non ricordo male anche piccolo ampliamento, in ogni caso tutti questi ambiti sono classificati nella zona T3. Quindi per questi è possibili, nel caso di cambio di destinazione d'uso e abbandono di attività di magazzinaggio all'aperto, sviluppare le possibilità edificatorie che sono codificate dall'ambito T3 stesso. In questo senso quindi la richiesta formulata, noi riteniamo che sia già quanto il piano stesso preveda si possa fare. Questo per l'interprestazione data a questa richiesta poi nella discussione in commissione era venuta fuori un'altra ipotesi interpretativa e cioè: si ma lui chiede di poter edificare sull'ambito AMF8 un magazzino e questo invece non è possibile perché la norma di piano non lo prevede, ma non lo prevede perché non è coerente con l'azzonamento stesso. Non è un ambito produttivo ma è un ambito per magazzino all'aperto.

Sindaco
Se ci sono osservazioni. Allora propongo di respingere quanto previsto dall'osservazione n. 1. Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Osservazione n. 2, osservante **Corleto Concetta Marisa**
Sintesi dell'osservazione: 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.
Parere di contro deduzione: 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 come "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 anche extra agricoli come da art. 14 della disciplina del piano territoriale di coordinamento. Quindi si propone di respingere l'osservazione presentata.

Sindaco
Osservazioni?

Cremona Emilio
…la zona agricola. Cioè questa qui è la classica richiesta da zona agricola a zona edificabile ma in più è una zona dentro il perimetro del Parco Pineta, quindi c'è in più un vincolo di tipo forestale, derivante dalla presenza all'interno del piano. Cosa? Beh ci sono le zone ICO cioè le zone che sono tolte alla pianificazione del parco e riportate alla pianificazione comunale quindi in linea di principio non è una cosa impossibile però secondo certe regole, secondo certi meccanismi e poi non lo decide lo stesso il Comune perché c'è la verifica di compatibilità da parte del Parco quindi è il piano territoriale che lo stabilisce.

Sindaco
Allora l'osservazione n. 2. Chi è favorevole a respingere l'osservazione.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Osservazione n. 3 osservante **Massimo Tamborini**

Sintesi dell'osservazione: richiesta di cambio di destinazione urbanistica da ambito T5 a ambito edificabile residenziale, in ragione dell'esistenza della viabilità di accesso e delle urbanizzazioni.
Parere di contro deduzione: 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, piano territoriale regionale.
Anche questa è la classica osservazione che chiede il passaggio da zona agricola a zona edificabile. La destinazione precedente era agricola, bisognerà prendere il testo…

Sindaco
Dietro ai Virgadaula, tra i Virgadaula e Mosconi
Allora chi è favorevole a respingere l'osservazione n. 3. Astenuti?

Segretario
15 favorevoli e 2 astenuti

Cremona Emilio
Osservazione n. 4 – osservante **Telesca Vincenzo.**
Sintesi: 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.
Contro deduzione: 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 piano territoriale regionale. Si propone quindi di respingere l'osservazione.

Sindaco
Osservazioni? Via Berra si…

Cremona Emilio
Sono le aree agricole in fondo a via Berra.

Sindaco
Chi è favorevole a respingerla alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Osservazione n. 5 – osservante **Cangi Daniela** - 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.
Contro deduzione: verificato l'effettivo stato dei luoghi, poiché nulla osta all'accoglimento dell'osservazione, si propone di stralciare l'area di proprietà dall'ambito AS1 e nel contempo di provvedere alla variazione dell'ambito, da T3 a T5, cioè questo è l'esatto contrario è la richiesta di eliminazione di una previsione di edificabilità e di trasferimento dell'area in ambito agricolo, bene, buono, accolta.

Parlano a microfono spento

Enrico Luraghi
Queste qua sono le case di una volta che avevano i giardini dietro che se li sono divisi a pezzi…ma se non ho capito male loro chiedono a nome di…anche perché sono delle strisce coltivate ad orto che quindi per poter essere edificate si dovrebbe ricomporre la proprietà che nei tempi si è suddivisa tra i vari parenti.

Cremona Emilio
Vogliono tenersi l'orto..

Parlano a microfono spento.

Sindaco
Allora metto in approvazione l'accoglimento dell'osservazione n. 5. Chi è favorevole alzi la mano. Contrari? Astenuti?

Segretario
Allora 14 favorevoli e 2 astenuti.

Cremona Emilio
No, no, dobbiamo leggerle tutte e tre.
Osservazione n. 6 – osservante **Tenti Luigia** – è lo stesso testo della precedente con la stessa proposta di controdeduzione cioè di accogliere l'osservazione che chiede l'eliminazione dell'edificabilità e il trasferimento dell'area in zona agricola.

Sindaco
Chi è favorevole all'accoglimento alzi la mano. Astenuti? Contrari nessuno

Segretario
14 favorevoli e 2 astenuti.

Cremona Emilio
Tenti Antonio – stessa richiesta – trasformazione dell'ambito edificabile in ambito agricolo, stessa controdeduzione. Proponiamo l'accoglimento dell'osservazione.

Sindaco
Chi è favorevole all'accoglimento alzi la mano. Astenuti?

Segretario
14 favorevoli e 2 astenuti. Lei è contrario o astenuto? Astenuto

Cremona Emilio
Si, scusate, osservazione n. 8 - osservante **Fodaro Salvatore** – sintesi: richiesta di riperimetrazione….

CAMBIO CASSETTA

…

…urbanistica adottata, si fa però presente comunque che le medesime aree, qualora siano oggetto di trasformazione, vengono automaticamente assoggettate alla disciplina dell'ambito T3, ferma restando la possibilità di recuperare la slp esistente. Quindi si propone di respingere l'osservazione per la ragione spiegata…no, eh si, praticamente formulata con un testo diverso ma nella sostanza si. No, qui chiede il cambio in T3 ma cioè in edificabile ma è già in T3, se fa il cambio d'uso si.

Sindaco
Allora chi è favorevole a respingere l'osservazione n. 8 alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Angela Mazzolini - 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'ambito AMF1.
Si segnala che detto mappale risulta già compreso in ambito T3.

Sindaco
Chi è favorevole ad accogliere questa osservazione alzi la mano. Contrari? Nessuno. Astenuti? 1

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
Osservazione n. 10
Parlano a microfono spento

Stanchina Paola
Ho capito, lui prende nota però non viene registrato.

Cremona Emilio
Osservazione n. 10 - osservanti Bianchi Rosa Cervini, Bianchi Angioletta Cervini – sintesi dell'osservazione: richiesta di esclusione del mappale 343 dall'ambito 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.
Rispetto al testo della controdeduzione, anche in conseguenza delle riflessioni e degli approfondimenti fatti dopo la commissione tecnica della scorsa settimana vorrei proporre al consiglio una formulazione di risposta a questa osservazione leggermente diversa da come era articolata nella controdeduzione e cioè: dall'analisi dei luoghi e soprattutto dall'analisi complessiva del piano e delle aree che, pur non essendo oggi ancora state identificate, in termini dimensionali, aventi caratteristiche analoghe a queste, e poi vedremo c'è un'altra osservazione che tratta un tema praticamente coincidente a questo, l'ipotesi che volevo formulare era quella di non prevedere una specifica identificazione per questi due ambiti da assoggettare a un percorso particolare, quello ipotizzato nella controdeduzione, cioè di assoggettare la proposta di intervento a permesso di costruire convenzionato se avente certe caratteristiche (superiore alle 3 unità immobiliari ecce.) ma di formulare una modifica all'interno del piano delle regole alla norma, stabilendo quindi una norma di carattere generale che vale per tutto il PGT, articolata su questi due punti: tutte le aree che sono edificabili libere in ambito T3 superiori a una certa dimensione, chiederei al consiglio di aiutarmi a stabilire qual è questa dimensione minima, 1500 m, 1000 m, 1200m e che presentano progetti di sviluppo per un numero di unità immobiliari superiori a 3, quindi quando entrambe le condizioni sono verificate, la procedura è obbligatoriamente quella del permesso di costruire convenzionato. Per quale ragione? Perché la preoccupazione che avevamo e che abbiamo cercato di tradurre in questa norma è quella che, degli interventi su aree nude in ambito T3, possano sviluppare una densità edilizia tale da richiedere una dotazione di servizi pubblici che in realtà la norma non prevede obbligatoriamente. Quindi per scongiurare il pericolo che sul lotto di terreno oggi, in centro al paese, però libero quindi nudo, possa essere presentato un progetto con permesso di costruire semplice che sviluppi un alto numero di unità immobiliari (10 appartamenti), scongiurare il pericolo che questo accada senza un'adeguata dotazione per esempio di aree per parcheggio ad uso pubblico,se scriviamo la norma nel piano delle regole, questo pericolo si scongiura perché qualunque intervento, superiore a x mila metri di dimensione di terreno e superiore alle, minimo, 3 unità abitative, dovrà essere assoggettato a convenzionamento con l'amministrazione. Ovviamente il convenzionamento riguarderà come argomento prevalente, il tema dei servizi declinato sull'argomento parcheggi.

Luraghi Enrico
Praticamente individua, quello che sta dicendo l'assessore, che nel nostro PGt vengono identificate due aree, un'area T3, salvo che viene delimitata…solo che si dice che bisogna farlo, allora il problema è che magari ci sono altre aree che non si conoscono, allora la proposta è quella di togliere il perimetro e farla diventare valida per tutti.

Parlano a microfono spento

Cremona Emilio
(parla a microfono spento, si sente poco)
...però tutti gli interventi quali? Tutti gli interventi che riguardano lotti di terreno liberi con capacità edificatoria utilizzabile superiore a una certa dimensione con un progetto che sviluppa più di un certo numero di unità immobiliari. Abbiamo identificato in 3 il numero di unità immobiliari sotto il quale non ha senso il convenzionamento…

Il mio adesso si è acceso, provate voi…

Meregaglia Angelo
Il rischio di questa operazione potrebbe essere se qualcuno per aggirare l'ostacolo ti fa un frazionamento prima. Eh no perché se l'area è compartimentata chiunque è dentro in quell'area non scappa più.

Cremona Emilio
Scusate, la preoccupazione che mi è nata dopo le segnalazioni fatte in commissione è quella, corriamo il rischio se non adottiamo una norma di carattere generale, di perdere per strada alcune di quelle situazioni lì. Poi è chiaro che in funzione delle dimensioni del lotto di terreno, gli escamotage, tra virgolette, possono sempre essere trovati. Però ho un limite sulla capacità edificatoria che il singolo lotto di terreno può sviluppare, perché io devo frazionare un lotto grande in tanti lotti piccoli, sui lotti piccoli non posso fare più di 3 unità, quindi ho quella limitazione lì, e in più se io fraziono un lotto grande in tanti lotti piccoli corro il rischio, ed è una valutazione che l'ufficio tecnico fa costantemente, di entrare nell'obbligatorietà della previa lottizzazione, perché non posso farlo oltre un certo limite se non cadendo nel reato di lottizzazione abusiva. Quindi il reato di lottizzazione abusiva secondo me è quello che elimina quel rischio lì, mentre se non facciamo una norma di carattere generale, quella cosa lì è completamente fuori controllo. Così invece resta controllato in termini generali su tutti i possibili interventi che si possono fare su lotti di quelle dimensioni. Voglio dire, in passato purtroppo abbiamo visto degli esempi di giardini privati frazionati, venduti, su cui è stata costruita tutta la capacità edificatoria massima possibile, senza un metro quadrato di aree per servizi perché non previsto dal piano regolatore, senza parcheggi. E' quel rischio lì che vorremmo cercare di evitare. Brava, così almeno hai lo strumento per cercare di, dovendo convenzionare il permesso, certo se io

faccio casa mia ed è una casa singola, quel problema lì non c'è, se ne faccio due neanche, neanche se ne faccio tre, ma se cominciano ad essere 4,5,6,7,8 allora il problema potrebbe manifestarsi, con questa regola lo controlliamo. Ma dato che il convenzionamento è proprio, tra virgolette, libero, non è codificato da una norma sovra comunale. Il convenzionamento poi si determina nei suoi contenuti in funzione della ricognizione che fai dello stato dei luoghi perché se scopri che lì di fianco ci sono 100 posti auto liberi, allora il convenzionamento lo indirizzi verso qualche altro obiettivo, un pezzo di marciapiede o un passaggio pubblico, cioè la possibilità di controllare lo sviluppo per non avere interventi particolarmente densi che non generano un ritorno per l'amministrazione comunale in termini di servizi di interesse pubblico.

Meregaglia Angelo
SLP, 95 metri quadrati famosi arrotondando, i 95 che sono alla base edilizia…

Parlano a microfono spento

Si, si, si, di terreno

Luraghi Enrico
Per il permesso di costruire convenzionato si devono verificare due condizioni: superiore a una certa superficie e superiore a un certo numero di unità, stiamo dicendo 1500 come superficie e tre unità.

Parlano a microfono spento

…e perché il 1200 limita già a 3 invece sono due parametri che si devono verificare temporaneamente. Cioè io posso decidere che su 6000 metri faccio tre casette, tre appartamenti e stop…certo, e ci stanno dentro, ma anche se ne fanno uno su 1600 va bene, cioè la condizione è più di 1500 e più di tre, capito? Quando tutte e due si…cioè se sostanzialmente io vado a sfruttare al massimo un terreno piccolo interviene il discorso delle unità immobiliari e mi blocca e mi fa convenzionare, bravissimo, è questo il doppio filtro, serve per quello senza togliere la possibilità che se un in 6000 metri si vuol fare la sua villa, se la fa punto e basta e nessuno gliela nega e non serve un permesso di costruire convenzionato.

Sindaco
Quindi la proposta sarebbe quella di una modifica al piano delle regole per cui si dice che…generalizzata, in cui si dice che l'edilizia oltre… per superfici oltre 1500 metri per più di tre unità immobiliari deve essere convenzionata.

Parlano a microfono spento

Luraghi Enrico
La scelta è che se io invece 1500 metri per me ce ne stanno più di tre, se fai una edificazione intensiva, tu in 1500 metri ci fai stare quattro unità, il condominietto che può creare dei problemi. In quel caso il filtro diventa il

numero delle unità immobiliari e ti costringe a convenzionare. E' una scelta, ah certo, si, si, certo, questo è un filtro. In realtà tu dici, se è superiore ai 1500 faccio comunque tre unità, non devo fare un permesso di costruire convenzionato quindi doppio filtro

Parlano a microfono spento

Sindaco
Allora metto in approvazione questa proposta. Chi è favorevole alzi la mano. Astenuti

Segretario
Tutti favorevoli? 16 favorevoli

Sindaco
Facciamo 5 minuti di sosta. 5 però.

Allora riprendiamo. Osservazione n. 11.

Cremona Emilio
Osservazione n. 11 sono tanti punti dell'ufficio tecnico comunale. Sono per lo più correzioni di errori, precisazioni, chiarimenti, sistemazioni. Le guardiamo anche queste una per una come abbiamo fatto, come abbiamo detto prima e io ritengo sia necessario votarle una per una per poi avere un voto successivo, lo discutevo prima col segretario, di eventuale parziale accoglimento o accoglimento totale in funzione dell'esito della votazione di ogni singolo punto.

Sindaco
…modifichiamo la delibera..

Cremona Emilio
Cioè?

Sindaco
Sulla delibera c'è osservazione n. 11, c'è un punto solo.

Cremona Emilio
Si perché facciamo poi una votazione complessiva finale, si, del punto 11 intendo dire. Punto punto poi alla fine facciamo la votazione finale e nella delibera riportiamo solo la votazione finale e sarà di parziale o di totale accoglimento a seconda di come si articola la discussione su tutti i punti o di accoglimento con modifica.
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.

Si prende atto di quanto osservato, provvedendo all'integrazione della Disciplina Generale piano delle regole e Specifica piano delle regole 14 del Piano con l'indicazione degli adempimenti segnalati nell'osservazione.
E' il primo punto. No, bisogna votare su questo punto l'accoglimento o meno della controdeduzione.

Sindaco
Allora chi è d'accordo ad accogliere favorevolmente? Il primo punto…

Cremona Emilio
Cioè bisogna fare una verifica di sensibilità archeologica.

Sindaco
Tutti d'accordo? Ok
No, facciamo dai una votazione singola.

Parlano a microfono spento

Allora, dai votiamo per ognuna.
Allora la 11.1 è accolta, la prima osservazione della 11.
La 11.1 è accolta. Adesso la 11.2?

Cremona Emilio
Votato tutti favorevolmente la 11.1.
11.2 Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da ambito T2 a T1 limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio indicato con num. 102 nell'elaborato Piano delle regole 12.0. Che è il terreno pertinenziale dell'edificio che è in T1, ma è pertinenziale di un T1, quindi lo si riporta tutto in T1.

Sindaco
Allora chi è favorevole alzi la mano

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 3 richiesta di inclusione del mappale 5039 nel Piano dei Servizi come area a verde attrezzato o area per la sosta dei veicoli.
Verificato lo stato dei luoghi si ritiene di accogliere l'osservazione. Il mappale 5039 è l'area standard ceduta del piano di lottizzazione di via S. Pellico, che non era correttamente indicato nella documentazione del piano.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 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.
Si prende atto di quanto osservato e si provvede al recepimento delle fasce di rispetto come integrate dallo Studio Geologico. Chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 4, punto 5 richiesta di verifica della corretta perimetrazione del Parco Pineta e di identificazione delle altre zone del Parco che si trovano all'interno del confine comunale. Si segnala 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.
In merito alla perimetrazione del Parco Pineta, pur ritenendo che la perimetrazione nel Piano sia già corretta in quanto derivante dai file forniti dal Parco, si provvederà ad effettuare un'ulteriore verifica. Per completezza si rinvia alla controdeduzione all'osservazione presentata dal Parco. In merito alla richiesta di modifica della simbologia grafica si accoglie limitatamente per le tavole dei vincoli. Chi è favorevole?...all'accoglimento

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
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.
Si provvede alla precisazione, esplicitando che il divieto di realizzazione delle opere stradali non preclude la possibilità di realizzare di opere di urbanizzazione interrate qualora necessarie. Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
No allora nelle zone ICO non è possibile fare nuove strade però potrebbe essere possibile, potrebbe essere necessario realizzare urbanizzazioni interrate quindi qui si dice: va bene le strade non si fanno ma se servisse le urbanizzazioni si, qualora necessarie.
Punto 7 si ritiene corretto integrare l'art. 102 della disciplina del piano delle regole, estendendo le stesse limitazioni previste per gli edifici esistenti in zona I.C.O. 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 (in quanto l'art 103 riporta solo le altezze e non le distanze).
Poiché trattasi, controdeduzione, poiché trattasi in generale di proposte di modifica dei disposti normativi finalizzati alla migliore attuazione delle previsioni, si propone di accogliere l'osservazione.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 8 richiesta di integrazione dell'art. 103 della disciplina del piano delle regole, indicando i limiti in 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.
Anche qui poiché trattasi in generale di proposte di modifica dei disposti normativi finalizzati al miglioramento dell'attuazione delle previsioni, si propone di accogliere l'osservazione specificando che si può fare ricorso all'incremento una sola volta, c'è il concetto dell'una tantum. Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Richiesta, punto 9, di specifica all'art. 130 capo 2 della disciplina del piano delle regole, al fine di ammettere modesti movimenti di terra nei casi in cui le aree non risultino interessate da problemi di dissesto idrogeologico.
Punto 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 soggette a vincolo idrogeologico e non interessate da dissesti idrogeologici come cartografati dal vigente P.A.I..
Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 10 richiesta di specifica dell'art. 37 della disciplina del piano delle reolge, 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). Controdeduzioni: si prende favorevolmente atto di quanto richiesto provvedendo alla modifica dell'art.37.

Sindaco
Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 11 si ritiene necessario correggere il riferimento al documento "Piano delle regole 15", sostituendolo con la dicitura "Componente Geologica".
Risposta….

CAMBIO CASSETTA

Cremona Emilio
…punto 12 all'art. 35s della disciplina specifica del Piano delle regole, si ritiene necessario correggere il riferimento alla Commissione Edilizia sostituendolo con "Ufficio Tecnico Comunale" (da identificare quale soggetto valutatore della scelta della essenze) in quanto non c'è più la commissione edilizia.

Sindaco
Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 13 si chiede di precisare cosa si intenda per superficie di un fabbricato esistente da considerare per le verifiche urbanistiche (art. 26).
Risposta: 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. Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 14 agli artt. 63-64 del piano delle regole, si chiede di specificare se la Slp sia da riferirsi all'unità abitativa o all'intero fabbricato.
Proposta: si prende favorevolmente atto di quanto richiesto provvedendo alla modifica degli artt. 63 e 64.

Sindaco
Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
15, Richiesta di rettifica della perimetrazione della SU1 lungo Via Manzoni, escludendo il lotto già edificato e già dotato delle urbanizzazioni primarie.
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. Scusami qual è la SU1? Ah, si scusate, poi c'è anche un'osservazione specifica su questo punto, che poi è comunque superata dalla controdeduzione che abbiamo discusso prima della pausa, quella dei 1200, delle tre unità eccetera perché comprende un'area che non centrava niente perché era un'area già edificata.

Sindaco
Favorevoli?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 16 richiesta di cambio di destinazione urbanistica da T4 a T5.
Si propone l'accoglimento in quanto si ripristinano le condizioni urbanistiche impresse dall'ultimo PRG e accertato lo stato di regolari condizioni urbanistiche pregresse, quale area è? T4 è produttiva…da produttiva ad agricola, ah si, scusate…

Parla lontano dal microfono non si sente

Sindaco
Quindi chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 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'insediamento residenziale previsto.
Si propone di accogliere la richiesta introducendo nella relativa disciplina l'obbligo di realizzare una fascia verde di almeno m 10, in corrispondenza dei confini tra l'ambito AS1 e gli ambiti agricoli, fermi restando i parametri stabiliti dal piano adottato. L'ambito AS1 è questo, tratteggiato in rosso, lato est rispetto all'insediamento agricolo. Poi vedremo che c'è un'analoga osservazione…

Parla lontano dal microfono non si sente

…cioè la concentrazione delle aree verdi per l'ambito T3 e per l'ambito AS1 deve avere quella fascia di 10 metri. Abbattiamoli, l'ha detto Cremona eh.

Sindaco
Allora chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
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.
In merito alla proposta di perimetrazione e verificato lo stato dei luoghi, si propone di accoglierla. Si precisa che per i piani attuativi vigenti il PGT prevede, l'applicazione delle disposizioni urbanistiche del P.A. o, se non esistenti, le norme del PRG vigenti all'epoca di approvazione del piano attuativo. Si tratta di questo piano di lottizzazione, che in realtà è già stato approvato quindi…in parte no, ma quelle aree lì libere non sono aree libere tout cour ma sono aree assoggettate alle norme del piano attuativo approvato…

Parla lontano dal microfono non si sente

Sindaco
Allora chi è favorevole alzi la mano?

Cremona Emilio
Non ricordo se dalla firma della convenzione o dalla data di approvazione, bisogna andare a vederlo sulla specifica convenzione.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
E no poi per l'edificazione così stabilisci quali norme…oltre.
Punto 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.
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.
Questa osservazione l'abbiamo articolata con particolare riguardo alla possibilità di introdurre piccoli ampliamenti a tutti gli edifici esistenti perché spesso le richieste che riceviamo riguardano la possibilità di realizzare il locale

in più, di sistemare la cucina ampliandola, aggiungere un pezzetto della casa per esigenze di tipo abitativo specifiche. E, quello però era legato ai…piano casa, cioè c'erano delle norme regolari, delle norme speciali e limitate nella loro applicabilità nel tempo, questa diventa una norma di carattere generale del piano…esatto…una tantum, per farlo devi fare un atto di asservimento,lo fai anche oltre i parametri urbanistici ed edilizi previsti per il tuo lotto quindi anche se è saturo lo fai una volta sola e poi non lo fai più, nei limiti di efficacia e vigenza del piano ovviamente, fermo restando il rispetto degli altri parametri (rapporto di copertura e quant'altro) e indipendentemente dall'applicabilità della norma sul recupero dei sottotetti. Quindi è una norma che incentiva la possibilità di piccole sistemazioni sulle abitazioni esistenti. Sottotetto rispettano norme e regole diverse che sono quelle regionali e comunque è consentito ma perché è in applicazione di quelle norme e non di specifiche previsioni del PGT.

Sindaco
Allora chi è favorevole alzi la mano all'accoglimento?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 20 richiesta di modifica degli artt. 63-64 della disciplina del piano delle regole, prevedendo la possibilità di cambio di destinazione al 100% della Slp per la Destinazione Terziaria Minuta, essendo quest'ultima esercitabile in spazi destinati alla residenza. Questo significa che la destinazione terziaria che è compatibile con la residenza, può essere svolta sul 100% della Slp che ha destinazione residenziale. Cioè ho un appartamento, lo voglio trasformare in ufficio, lo posso fare per l'intera Slp dell'appartamento stesso. Mentre invece per come era scritta prima c'era un limite percentuale di cambio: ho un appartamento, posso trasformarlo in ufficio solo per il 50%, 60% ma non aveva tanto senso…certo, estende il limite fino al massimo di…il massimo è il 100% cioè può farlo su tutto, ma non è obbligato a farlo solo su una parte.

Sindaco
Chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
21 richiesta di esclusione dal Piano dei servizi dell'area comunale in via Vecchia Milanese. Ah si è l'area libera che c'è in mezzo ai capannoni, l'ex standard, perché così prevediamo poi, è la pre-condizione per prevederne l'alienazione. E' quest'area qua…

Parla lontano dal microfono non si sente

…ovviamente quando parliamo di alienazione parliamo sempre di alienazione tramite procedura pubblica, ad evidenza pubblica quindi asta, bando, avviso, raccolta dichiarazioni di interesse o quant'altro, certo.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
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. Cioè esternamente alle zone di iniziativa comunale orientata, attribuire la possibilità anche a quelle abitazioni di utilizzare la norma sul recupero dei sottotetti.
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 Piano delle regole.

Sindaco
Chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
No, Luraghi mi ricordava che nel caso in cui il piano del parco dovesse espressamente prevedere la impossibilità di applicare questa norma, essendo il piano del parco sovraordinato, questa norma risulterebbe non applicabile più. A oggi si, noi non escludiamo però il parco potrebbe decidere invece di escluderle, è sovraordinato, fuori dalle zone ICO. Le zone ICO no, vale la norma nostra, fuori dalle zone ICO prevarrebbe la norma del parco…iniziativa comunale orientata…sono le zone IC di iniziativa comunale nel parco del Ticino che nel parco della Pineta sono le zone ICO, iniziativa comunale orientata. Si, secondo me non può. In pratica sono le zone ICO o zone IC, sono le zone che pure essendo all'interno del perimetro del parco, sono assoggettate a un'attività di pianificazione urbanistica comunale e non esclusivamente del parco. Dopo di che non è vero che l'amministrazione comunale pianifica l'utilizzo di quelle aree come vuole, perché comunque il parere del parco sulle destinazioni e le previsioni comunali deve essere acquisito. Quindi c'è un grado di libertà che è vincolato e sotto il controllo e l'indirizzo delle scelte di pianificazione del parco, comunque.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano?

Segretario
16 favorevoli

Cremona Emilio
No, l'abbiamo già votata prima, abbiamo votato due volte, la 22, no non l'abbiamo ancora trattata, non ne abbiamo ancora parlato, siamo alla 22, abbiamo votato due volte, vale di più. Si può recuperare due volte.
Adesso abbiamo votato la 22…la 23.
Richiesta di cambio di destinazione urbanistica da zona T5 a zona T4.
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. L'ambito T4 è quello produttivo. Si tratta dei capannoni e delle aree localizzate qua…

Parla lontano dal microfono non si sente

Questo è un sunto. Teoricamente bisognerebbe leggere le osservazioni per esteso…l'ambito è questo qua, quello dietro all'Esselunga, questa fascia dietro all'Esselunga. Questo è il riassunto delle osservazioni. Nel testo esteso c'è l'identificazione di quello che abbiamo visto la scorsa settimana. Esatto, eh più o meno…spengo.

Meregaglia Angelo
Vorrei che si tenga conto di quanto andiamo a decidere in merito a questo punto anche per le altre che segnaliamo noi incongruenti. Ci sono altre zone sparse di minore entità di questa, che sono state classificate in zona agricola nonostante ci siano degli insediamenti autorizzati da anni, diversamente da altri che sono stati inseriti in zone T. Per cui a fronte di questa grossa entità di superficie che nasce una considerazione fatta dall'ufficio tecnico, vorrei che in analogo modo, per non creare discriminazione fra i cittadini, si tenga conto di quanto andremo poi a esaminare. Grazie.

Cremona Emilio
Si, la differenza sostanziale è che questo cambio d'uso è stato specificatamente autorizzato nel '99, quelle sono preesistenze, confermate nei vari piani regolatori come ambiti agricoli cioè in questo caso c'è un cambio di destinazione d'uso che è intervenuto in un momento specifico, in quelle no. E la strumentazione urbanistica del piano regolatore '89, '90, '91 a memoria..'92, le ha confermate agricole quindi oggi introdurremmo il cambio di destinazione per quelle, poi le andiamo a vedere nel dettaglio però non sono analoghe, sono due situazioni oggettivamente diverse. Poi lo vediamo nel dettaglio comunque.

Sindaco
Allora chi è favorevole per la 23? Chi è favorevole per la 23?

Segretario
16 favorevoli

Cremona Emilio
Beh dopo lo valutiamo, va bene. Allora si ricorda inoltre l'eliminazione della zona di rispetto del pozzo Ferrarin dalle tavole dei vincoli (come da parere espresso dalla Provincia di Varese che abbiamo trattato prima).
Il PGT recepisce tutti i contenuti dello studio geologico e quindi la modifica anche di quella fascia di rispetto perché il Ferrarin è cementato quindi non c'è più la fascia di rispetto, non è più un pozzo ad uso potabile.

Sindaco
Quindi dottore, qui approviamo tutto il complesso in una volta sola, tanto…

Cremona Emilio
No, a questo punto non serve più, se riportiamo nella delibera la votazione punto per punto non serve più. Si possiamo dichiarare che l'osservazione è accolta come di seguito riportato e mettere tutto il dettaglio delle votazioni fatte, dottore veda lei. No il dettaglio credo debba essere messo perché le abbiamo votate tutte una per una, anche perché cambia il numero dei votanti.
Cambiando il numero dei votanti è corretto articolarle punto punto, si.
Numero 12 – osservanti **Comi Catia e Comi Elena** -…eh ma avendole fatte tutte una per una…lui non parteciperebbe neanche giusto…all'unanimità, incredibile, paga da bere…osservazione n. 12 - osservanti **Comi Catia e Comi Elena** - richiesta di modifica della disciplina relativa all'ambito 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.
Questa si incrocia con parte dell'osservazione dell'ufficio tecnico discussa prima e con un'altra osservazione che vedremo più avanti ed è analoga all'osservazione che abbiamo discusso prima per le aree Cervini cioè l'eliminazione del perimetro e l'introduzione di una norma di carattere generale che preveda l'obbligo di permesso di costruire convenzionato per interventi su area nuda con un lotto minimo di dimensione superiore ai 1200 mq per lo sviluppo di un numero minimo di unità abitative pari a 3. Sopra i 1200 e contemporaneamente per più di 3 unità abitative scatta l'obbligo del permesso di costruire convenzionato. No scusate fino ai 1200 non sopra ai 1200.

Sindaco
Chi è favorevole? Accogliamo l'osservazione, no, non accogliamo l'osservazione.

Cremona Emilio
No, è parzialmente accolta…accolta con la modifica, si, giusto, è accolta con modifica della documentazione. No, non serve il parziale perché è proprio una modifica. Si accoglie con la modifica del piano delle regole.
Si, viene modificato il piano delle regole con l'aggiunta di una norma specifica, potresti fare riferimento ai 1200…bisogna fare riferimento ai 1200 e alle 3 unità.

Sindaco
L'osservazione n. 10 modifica al piano delle regole 1200 mq più di tre unità.

Cremona Emilio
Perfetto

Sindaco
Osservazione n. 13 Cerra Antonio…oh, chi è favorevole?

Segretario
16 favorevoli

Sindaco
Allora osservazione n. 13 Cerra Antonio…

Cremona Emilio
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".
La modifica proposta relative al cambio di destinazione d'uso risulta non compatibile 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, quindi si propone di respingere l'osservazione.

Sindaco
Chi è favorevole respinga l'osservazione?

Cremona Emilio
Da agricola a commerciale, davanti alla chiesetta di Loreto quel lotto che c'è sulla…

Segretario
17 favorevoli sul non accoglimento dell'osservazione

Cremona Emilio
Osservazione n. 14 – **Cerra Teresa** – è identica a quella di prima: richiesta di cambio di destinazione urbanistica dell'area di proprietà con l'indicazione a stralcio di terreno residenziale/commerciale con indice volumetrico pari alla media della zona. Si propone di respingerla per le stesse motivazioni della precedente.

Sindaco
Chi è favorevole a respingerla? 17…

Cremona Emilio
15, osservazione n. 15 è identica alle precedenti osservanti Cerra Francesco

Sindaco
Si, abbiamo già votato la 14, no la 14 l'abbiamo votata.
Osservazione n. 15 Cerra Francesco…

Cremona Emilio
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".
Si propone di respingere l'osservazione per le medesime motivazioni delle due precedenti, credo che siano 3 lotti uno di fianco all'altro.

Sindaco
Chi è favorevole a respingerla?

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
Osservazione n. 16 Immobiliare Martina…

Cremona Emilio
Osservante **Immobiliare Martina** richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale n 5576 da T1 a T2. il mappale 5576 è sostanzialmente il mappale dell'ex condominio Taborelli, giusto? Che era in zona nucleo storico e per le tipologie e caratteristiche dell'immobile e dei luoghi, noi riteniamo opportuno debba essere mantenuto in nucleo storico e quindi senza stralciarlo dall'ambito T1 per riportarlo all'ambito T2 anche in funzione…cosa? T2 vorrebbe dire esterno al nucleo storico. Ricordo che l'identificazione degli immobili all'interno del nucleo storico è generata dall'analisi di dettaglio delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili che è stata elaborata con uno specifico documento allegato alle norme del centro storico quindi non è un'identificazione casuale, è un'identificazione che tiene conto dell'analisi puntuale che è stata fatta delle caratteristiche degli immobili. Ne fa parte, come caratteristiche in termini di densità edilizia, di tipologia architettonica, no, non il condominio, Taborelli è la striscia non il condominio. L'ex Taborelli, si, no, ho sbagliato non è il condominio, è la proprietà Taborelli.

Sindaco
Allora chi è favorevole a respingere l'osservazione alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
Osservazione 17 Concollato Gino

Cremona Emilio
Scusate quindi osservazione 17 – osservante **Concollato Gino** - richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale n 900 da AMF1 ad ambito T3. Verificato l'effettivo stato dei luoghi si propone di accogliere l'osservazione.

Sindaco
Chi è favorevole all'accoglimento alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
La 18 e la 19 sono la stessa osservazione però purtroppo sono state riassunte, secondo me, con un contenuto al contrario di quello che esprimono le osservazioni, perché di fatto l'osservazione sottolinea che c'è un pezzo di immobile appartenente alle attività dell'azienda agricola Vallini che è stato inserito in ambito T3 cioè edificabile di completamento e l'osservazione chiede che venga riportato in ambito T5 cioè agricolo però la sintesi che è stata fatta è l'esatto contrario, cioè dice che l'osservazione chiede di passare dall'ambito agricolo all'ambito di completamento quindi per come è scritta la sintesi l'osservazione si propone di respingerla. In realtà l'osservazione è scritta al contrario e quindi proponiamo di accoglierla cioè di togliere…no è la sintesi che è sbagliata perché l'osservazione è giusta. E' la sintesi che riporta l'osservazione al contrario…

Luraghi Enrico
…se no perde i finanziamenti..

Cremona Emilio
Esatto, è la sintesi che è scritta al contrario, è sbagliata. No a parte il tema IMU è proprio rispetto all'accesso alla PAC, è dove c'è la fattoria didattica per l'accesso alla PAC, cioè la destinazione urbanistica di quegli immobili, di quelle aree per cui chiedi l'accesso ai finanziamenti dei fondi agricoli, deve essere agricola e quindi quella parte lì è una parte dell'azienda agricola, tanto è vero che la federazione ha fatto la stessa osservazione, che è uguale, è lo stesso lotto. Quindi la 18, con questo errore di sintesi, proponiamo di accoglierla, accogliere che cosa? Lo stralcio dall'ambito T3 e reinserimento all'interno dell'ambito agricolo T5.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano. Ok

Cremona Emilio
La 19 è uguale.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano anche per la 19.

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
La numero 20 Istituto per il sostentamento del clero.

Cremona Emilio
Osservante - **Istituto per il sostentamento del clero –**
Area 7, foglio 6 mapp. 5416, 5417 e area 10, foglio 7-9-10 map. 685:
si chiede il 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.

Proposta di controdeduzione: 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. Pertanto si propone di respingere l'osservazione. Sono le aree agricole davanti alla palestra e di fronte alla testata pista dell'aeroporto, non proprio adiacenti ma…

Sindaco
Favorevoli a respingere?

Segretario
Allora sono 16 e 1 astenuto

Cremona Emilio
Punto 21 - **Rossi Paolo** osservante – si chiede di modificare l'art. 23 della disciplina del piano delle regole al fine di consentire la realizzazione di una sauna e altri piccoli fabbricati accessori quali barbecue e forno.
Accogliendo lo spirito della richiesta si propone di accoglierla, precisando per via normativa che si considera ammessa la realizzazione di edifici accessori non agricoli in ambito naturale, purchè non determinino aumento di superficie coperta. Abbiamo approfondito il tema dopo la commissione territorio, di fatto le altre norme di intervento sulle zone all'interno dell'ambito Pianbosco consentono già l'incremento anche della superficie coperta in un limite

identificato quantitativo con un una tantum, no, non centra, no queste qui siamo nel parco Pineta, siamo a Pianbosco, per cui si propone il parziale accoglimento della richiesta. No, puoi farlo ma senza incrementare superficie coperta. Resti nei limiti dell'altra norma che ti consente un incremento di 4 mq una tantum oppure fai l'intervento a ridosso dell'edificio esistente, no, tipo o la sauna o il barbecue, o fai giù un ristorante se no, faccio una SPA.

Sindaco
Allora chi è favorevole al parziale accoglimento dell'osservazione n. 21 alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 22 - **Viscardi Giancarlo** – questa è analoga a quella delle Comi e a quella dell'ufficio tecnico, si chiede la riperimetrazione dello stato di urbanizzazione SU1 escludendo il mappale 887.
In merito alla richiesta di riperimetrazione dello stato di urbanizzazione SU1, verificato lo stato dei luoghi, si propone di accogliere l'osservazione.
Per completezza, si rimanda inoltre alla controdeduzione all'osservazione n 11. poi scusate ho dimenticato un pezzo dell'osservazione che chiedeva anche il recupero del sottotetto ai fini abitativi.
In merito alla richiesta di recupero del sottotetto a fini abitativi non vi sono ragioni ostative, ferma restando ogni altra disposizione contenuta nel PGT.
Cioè il recupero del sottotetto è sempre possibile.

Sindaco
Quindi questa viene accolta la modifica al piano delle regole…

Cremona Emilio
No, però il sottotetto deve essere esistente, non è che faccio un piano in più.

Sindaco
Quindi questa viene accolta la modifica al piano delle regole…

Cremona Emilio
Accolta parzialmente. No scusate accolta, accolta ho sbagliato. No, non è un problema, è accolta.

Sindaco
Allora votiamo la numero 22. Chi è favorevole?

Segretario
22, Viscardi Giancarlo…la 22, 17 favorevoli.

Cremona Emilio
23 – **VA.FE.EL sas -** richiesta di modifica del comma 2 dell'art. 130 della disciplina del Piano delle regole, 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. Si propone l'accoglimento. E' analoga a quella formulata dell'ufficio tecnico, la prima.

Sindaco
Chi è favorevole all'accoglimento?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
24 – **osservante 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. Si propone di respingere l'osservazione.

Sindaco
Chi è favorevole a respingerla?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
La n. 25 – osservante **Tognon Federico** - richiesta di cambio di destinazione del mappale n 3578 da ambito T5 ad ambito T4, pur con eventuali limitazioni.
Il cambio di destinazione d'uso non risulta compatibile con l'impianto politico e strategico del Piano, è la stessa, si propone di respingerla. E' uguale, è lo stesso lotto.

Sindaco
Chi è favorevole a respingerla alzi la mano?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
N. 26 – osservante **Mosconi Nadia** - richiesta di riconsiderazione della soppressione dell'ambito'AT8. Cioè l'ambito T8 era già stato cancellato in sede di adozione rispetto al documento di piano andato in VAS.
Poiché tale richiesta risulta incompatibile con il parere espresso dalla Provincia di Varese, si propone di respingere l'osservazione.

Sindaco
Chi è favorevole a respingerla?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Osservazione n. 27 – osservante **Seminario Arcivescovile di Milano** - Richiesta di riconferma delle capacità edificatorie attribuite dal PRG e riperimetrazione dell'ambitoAMF5.
Per quanto, proposta di controdeduzione, per quanto attiene la modifica della capacità edificatoria, 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 determinanti un incremento di Slp. Io su questo chiedo al consiglio di fare un approfondimento e una valutazione particolare, proseguo.
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.
Quindi proponiamo il parziale accoglimento cioè la conferma della perimetrazione identificata dell'AMF5, invece l'accoglimento della possibilità di sviluppo di ulteriore capacità edificatorie. Però su questa la precisazione "purchè non si determini un incremento di Slp" pongo all'attenzione del consiglio la possibilità invece di definire un quantitativo massimo di Slp sviluppabile una tantum per la realizzazione delle destinazioni prima precisate e specificate e cioè attrezzature sportive, parcheggi, tecnologiche aggiungerei accessorie. In estrema sintesi e sostanza una delle necessità che l'istituto potrebbe avere a breve è quella di realizzare un nuovo impianto sportivo palestra e una nuova portineria di controllo degli accessi. Entrambe, per quanto in misura limitata, un po' di consumo di Slp lo fanno. Allora se noi consentiamo la realizzazione di attrezzature sportive e quant'altro senza incremento di Slp, diciamo due cose che sono in contraddizione tra di loro perché gli diciamo che se vogliono fare una palestra, devono fare sottoterra ma non ha molto senso. Porre un limite alla capacità massima edificabile con quelle destinazioni una tantum, credo possa avere più senso, 1000 m, 1500 m, non ricordo nel PRG cosa era previsto perché per altro era una previsione che era già prevista nel PRG. Sai cosa era previsto nel PRG? Che tradotto? 2000 mq. Dal mio punto di vista un una tantum…si è un'esigenza di tipo abitativo è un po' diverso…ho capito ma c'è l'incremento del consumo di suolo poi c'è il Parco Pineta, non è proprio una roba così libera. Non so per me 1500 m, 2000 m sui 6000 metri cubi, cioè definire una quantità una tantum da vincolare a

quelle destinazioni che dicevamo prima: attrezzature sportive, parcheggi, attrezzature tecnologiche, io aggiungerei accessorie cosicché ad esempio la portineria ci può stare. Facciamo 2000 mq di Slp…6000 metri cubi son 2000 metri quadrati.

Enrico Luraghi
Il vecchio indice urbanistico trasformato nel nuovo indice superficiario da circa 2000 metri quadri, sostanzialmente, è questo che stiamo dicendo.

Sindaco
Osservazione n. 27 parzialmente accolta con l'aggiunta alle possibilità accessorie quindi portinerie nei limiti…ok

Cremona Emilio
Si, con un limite fine a 2000 metri quadrati…

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
Osservazione n. 28 **Monaco Rosa**

Cremona Emilio
Richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale di proprietà e del mapp. 900 da AMF1 a T3, la stessa di prima, è quell'errore grafico di prima, si propone di accoglierla.

Sindaco
Chi è favorevole all'accoglimento.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Osservazione 29 - osservante **Amabile Virginio** per Edilvirgi srl - richiesta di riperimetrazione dell'ambito AT6 riconfermando il perimetro da PRG, comprendendo inoltre l'altra area evidenziata.
Si propone di accogliere l'osservazione limitatamente alla riconferma della perimetrazione da PRG, 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 quindi si propone il parziale accoglimento.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Osservazione n. 30 – Amabile Virginio per Edilvirgi srl - richiesta di ripristino della capacità edificatoria attribuita dal PRG pari a mc 11556 per l'area soggetta alla disciplina specifica di cui al comma 4 art 103.
Richiesta di trasferimento dei volumi su alcune aree indicate.
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 quindi 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 da considerare 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 diritti edificatorio specifico, entro il limite dell'indice fondiario massimo.
Cioè nella proposta di identificazione di aree si identificavano aree agricole, aree per servizi, aree in fasce di vincolo del pozzo e quindi una localizzazione di questa fattispecie non è ritenuta accettabile, mentre comunque è libera la localizzazione dei volumi sugli ambiti T2, T3 e T4…

CAMBIO LATO CASSETTA.

…su aree per servizi e sull'area del pozzo quindi non T2, T3, T4, cioè son tutti ambiti T5…nella prima ipotesi degli ambiti di trasformazione, non ricordo se T5 o T quale era quello di proprietà dell'amministrazione comunale per il quale prevedevamo uno scambio di proprietà e quindi conseguentemente un trasferimento di diritti volumetrici, dopo di che la Provincia è intervenuta anche su quella trasformazione ha chiesto la cancellazione dell'ambito T5 e nel documento adottato quell'ambito è stato cancellato e infatti nell'adottato quella previsione lì non c'era già più. In realtà l'eliminazione di tutte quelle previsioni di trasformazione, sono la ragione per la quale la Provincia ha espresso un parere così positivo sul documento adottato.

Sindaco
Ok, allora metto in approvazione l'osservazione n. 30, al non accoglimento di questa osservazione. Chi è favorevole alzi la mano. Astenuti?

Segretario
17… 5 astenuti? Allora 5 astenuti e 12 favorevoli.

Cremona Emilio
Gruppo consiliare PDL – Lega Nord…

Luraghi Enrico
No ma io non ho capito, scusatemi. Non è obbligatorio motivarlo, ma vi astenete perché è giusto trasferirlo sulle aree agricole come richiesto? No, non ho capito perché magari mi astengo anch'io…

Meregaglia Angelo
Ci asteniamo per il dubbio che avrà questo signore a trasferire volume su qualsiasi altra area. Deve reperire un'are di dimensione ragguardevole per poter inserire tutto questo volume. E' il concetto di tutta questa operazione che non ci convince.

Luraghi Enrico
No ma adesso usciamo dal signore e da tutto il resto. L'osservazione prodotta è: io chiedo che i miei diritti edificatori li posso trasferire su un'area che io vi identifico, che è un'area agricola, un'area soggetta, probabilmente perché penso sia già di sua proprietà. Noi respingiamo perché coerentemente abbiamo respinto l'utilizzazione di aree agricole e di aree vincolate. L'astensione tende a proporre…cioè nel senso che mi sento anch'io portato, se c'è il modo di trovare una soluzione, ma qual è la soluzione che proporreste? Ah, cioè tu dici, bisognava mantenere il piano attuativo là dove c'era…

Parlano a microfono spento

Sindaco
Osservazione n. 31 – Gruppo consiliare PDL – Lega Nord.

Cremona Emilio
Loro possono partecipare alla discussione sull'osservazione che hanno presentato? Pongo il dubbio perché io dubbi non ne ho, ci mancherebbe, però formalmente è possibile o questo generale qualche conflitto? No attenzione in passato le osservazioni dei gruppi politici venivano presentate dalle segreterie esterne, non dai consiglieri che facevano parte del consiglio. Ma lo dico solo perché mi ricordo che 20 anni fa su questi temi, dibattiti e discussioni infinite. No, no, io non ho alcun dubbio, non voglio correre il rischio di inficiare la validità della votazione e della discussione, ci mancherebbe. Cioè le avete fatte voi eh, non è che le ho fatte io, son tante si, son 30.

Segretario
L'interesse è discrezionale. Non posso pronunciarmi io a riguardo. Ognuno sa…

Cremona Emilio
Allora si, si può votare perché non riguardano questioni di carattere personale. Perfetto, basta. Ok.
Gruppo consiliare PDL – Lega Nord - Osservazione n. 31.
Anche qui bisogna fare una…allora Richiesta della verifica dell'individuazione cartografica delle aree per servizi (appaiono aree contenute nei comuni limitrofi). Si accoglie favorevolmente l'indicazione, provvedendo all'eliminazione dei servizi situati all'esterno del confine comunale.

Chi è favorevole all'accoglimento della modifica quindi all'accoglimento dell'osservazione?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Punto 2 si evidenzia l'inclusione all'interno degli ambiti territoriali delle strade comunali e provinciali.
Proposta di controdeduzione: si provvede allo stralcio delle strade provinciali eventualmente incluse negli ambiti territoriali, non si ritiene invece necessario procedere con lo stralcio delle strade comunali. Parzialmente accolta.
Chi è favorevole al parziale accoglimento.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Si però è un accoglimento parziale, giusto.

Segretario
16 favorevoli

Cremona Emilio
Pier, va cambiato il numero.

Sindaco
Si, sull'elenco va cambiato il numero perché le hanno numerate per argomento…

Cremona Emilio
Per pacchetto di tavole però noi le facciamo progressive.

Luraghi Enrico
Cioè quella che abbiamo fatto adesso è la 2.

Cremona Emilio
Quella che abbiamo appena fatto è la 2, e non la 1, ok.
Perché poi cambia ancora la numerazione quindi se non la facciamo sequenziale è un pasticcio, esatto.
Osservazione n. 3 Tav PdR, piano delle regole, 10b
Si ritiene che siano state dimenticate in ambito T5 delle aree edificate lungo la Varesina.
Si segnala che tali aree già nel PRG appartenevano prevalentemente alle zone agricole; si precisa che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTC e del PTR. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta.

Sindaco
Meregaglia prego.

Meregaglia Angelo
Nello specifico non è vero quanto contro deduce il tecnico perché una delle due aree era già in zona B, è il fabbricato di fronte alla cascina Galizia, l'altro dietro è un fabbricato preesistente , posteriore al precedente ordine del giorno del consiglio comunale. Per cui dico, se per accomodare le cose abbiamo reso edificabile il pezzo di terreno di cui abbiamo discusso prima, direi che ci sta anche sistemare un errore cartografico per quei signori che sono al confine con Gornate. Erano solo queste due aree che..

Parlano a microfono spento, non si sente

Luraghi Enrico
Il recupero del sottotetto è permesso in tutto il territorio comunale ed è una legge regionale. Se è esistente, la norma sui sottotetti è una norma regionale che il PGT accoglie in toto quindi…

Sindaco
Allora questa osservazione si può accogliere parzialmente per quanto riguarda un lotto.

Cremona Emilio
Parla a microfono spento si sente poco
…questo lotto è in continuità con una zona edificabile, potrebbe avere un senso in termini di omogeneità estendere, dobbiamo decidere se….o estendere una zona T4. Idem per l'altro lotto che era già in zona T2 prima, per quanto questo lotto spacca l'ambito agricolo, bisogna decidere anche qui se fare un ambito T4 produttivo o un ambito T3 residenziale. Poi questo, cavolo questo è proprio staccato da solo, al limite del confine comunale vicino a una zona boschiva e in mezzo tutta una serie di lotto per i quali abbiamo detto conferma della destinazione agricola. Non c'è un principio di omogeneità sull'estensione dell'ambito…perché non c'è nessuna continuità, è completamente staccato…non so se ha tanto senso.
Così come non lo ha quel blocco al confine con Tradate ma per il semplice fatto che gli hanno bocciato la richiesta di cambio d'uso da agricola a edificabile del terreno che c'è di fianco e bocciato l'ambito di trasformazione a T4, quel diavolo che era, lo abbiamo tolto dall'adottato e abbiamo bocciato stasera un'osservazione che riguarda la sua trasformazione.

Sindaco
No, non è Mosconi, è Tamborini…propongo allora il parziale accoglimento dell'osservazione n. 3. Chi è favorevole alzi la mano.

Cremona Emilio
Limitatamente allora a quei due e con quali destinazioni? T3? Residenziale? T4? Chiudiamo il quadro produttivo.

Luraghi Enrico
Speriamo che il 20% in zona industriale lo può avere perché nell'agricola lo aveva, nel T3 ce l'ha, mettiamo in industriale e non fa più niente senza che lui abbia fatto un'osservazione. Stiamo bene attenti perché ci arroghiamo…cioè oggi lui in zona agricola può fare il 20%, se lo mettiamo in T3 ha quel 20% generalizzato, io non so in T4 che cosa gli succede, magari gli peggioriamo la vita, per cui lui dice: ma come con quattro osservazioni mi cambiate…stiamo bene attenti, occhio. Per me va bene ma adesso qua la coerenza dei colori qua finisce per tagliare le gambe alla gente, lasciamo i colori diversi, forse è meglio e la gente è più contenta…infatti, sia che sta in agricolo sia che lo mettiamo in T3, però voglio dire, lo mettiamo in zona…ah, del T4, anche per i difformi? Allora va bene. Però voglio dire alla fine che cosa ci ha guadagnato? Va in zona produttiva e ha sempre il 20%, forse sta meglio dov'è. Angelo, non ha neanche fatto osservazione secondo me rischiamo che questo viene qua e dice: ma scusa mi metti in zona produttiva ho sempre il 20% sono di nuovo difforme. Lasciami dove sono. Mentre quell'altro, giustamente perché se il criterio era le ex zone B comunque sono trasformate in T3 o T2, va beh, se quella lì è una zona B quello è un errore, non ha rispettato la logica. Però io stare ben attento a cambiare le destinazioni di gente che non ha fatto…si anche su quello poi con tutte, nel senso che se non ha fatto osservazione rischiamo, cioè ho paura che poi magari. Banalmente noi adesso lo mettiamo in zona, quello lì, in zona B, lo mettiamo in zona T3, facciamo che lì dentro c'è un mappalino di 400 metri che è orto libero. Oggi in zona agricola non paga l'IMU, tu lo metti in T3, gli hai fatto il peggior regalo della sua vita perché su quel giardino lì poi paga l'IMU. Io non so come è frazionato quello lì. A casa mia, mia mamma ha l'orto di 400 metri e paga l'IMU ecco per dire. Quindi stiamo..no, no, ho capito, potrei fare i miei interessi, però voglio dire, il signore lì che non ha fatto osservazioni ed era contento, viene qua e dice: ma signori chi vi ha autorizzato a mettermi..io lo dicevo solo per dire che bisogna essere cauti perché rischiamo pensando di fare, come dire, il bene, di fare un danno a una persona. Poi magari non c'è orto, non c'è niente e stiamo parlando a vanvera, però stiamo bene attenti.
Partiamo dal presupposto che non hanno presentato osservazioni.

Stanchina Paola
Parla a microfono spento

Sindaco
Ma no, quelle son state fatte di legge, non sostenga cose che non sono vere, non sostenga delle cose che non sono vere. E' lei che sta dicendo delle cose che non sono vere.

Stanchina Paola
Ascolti il PGT cosa prevedeva come informazione che cambiava tutto..

Luraghi Enrico
Possiamo fare così, noi ci asteniamo e voi votate a favore.

Stanchina Paola
No ma io non sto dicendo quello. Sto dicendo, siccome tu continui a dire..

Luraghi Enrico
Consigliere Stanchina, se lei ritiene che sia giusto noi ci asteniamo

Stanchina Paola
Non sto parlando di giusto e non giusto, ho fatto una considerazione del tipo, siccome tu continui a insistere, non le ha fatte lui, cioè non ha fatto le osservazioni, io dico magari non era informato.

Luraghi Enrico
Perfetto. Allora io le sto dicendo alla luce di quello che lei sta affermando, io invito il gruppo del Centro Democratico ad astenersi in maniera tale che questa osservazione venga accolta con tutti i vostri voti, punto. Poi se questo cittadino si incavola gli diciamo: guarda, è stata accolta un'osservazione.

Stanchina Paola
Anzi glielo ripeto col coso acceso. La invito per favore a chiede agli assessori di, quando parlano, di parlare a microfono acceso perché ognuno qua dice quello che vuole e rimane tutto al vento e poi che verbali abbiamo? Che attestano la verità? Certo.

Sindaco
Allora per quanto riguarda l'osservazione numero 3, prego…allora chi è favorevole? All'osservazione n. 3, si, esatto. No, in che termini? Per le sole aree ex, no niente dai, allora metto in votazione l'accoglimento dell'osservazione n. 3, allora metto in votazione l'accoglimento della n. 3. Chi è favorevole alzi la mano. All'accoglimento…

Parlano a microfono spento

Ok allora chi è favorevole a non accogliere, al respingimento, ecco. Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
Allora, respingere la n. 3 vero?

Sindaco
No, accogliere il parere dell'ufficio tecnico che dice di respingerla. Accogliere il parere dell'ufficio tecnico che dice di respingerla.

Segretario
Si vota o no? Allora 12 favorevoli. Baldan cosa fa? Non vota…

Sindaco
Favorevoli per favore, alzare la mano i favorevoli.

Segretario
1,2,3,4,5,6,7,8,9

Sindaco
Astenuti?

Segretario
1,2,3,4,5…un momento che devo segnare chi sono. Contrari?
Contrari 3?

Sindaco
Si.

Luraghi Enrico
No adesso, le votazioni sono giuste, ma sono scritte male perché quello che viene scritto di fianco è, come dire, il giudizio che si esprime però quello che si vota è l'osservazione quindi l'osservazione è respinta con 9 voti. Ma non si dice: io voto favorevole all'urbanista che dice di respingere,io voto l'osservazione quindi la respingo, la accolgo, o mi astengo. No, lo dico perché va scritta nel modo giusto, anche se poi alla fine, perché qua risultano a favore dell'osservazione che respinge, va tutto ribaltato.

Cremona Emilio
Io voto la controdeduzione, non l'osservazione, se la controdeduzione dice: respingo l'osservazione, io sono favorevole al non accoglimento.

Sindaco
Quarta

Cremona Emilio
Quarta: si ritiene che sia stata erroneamente campita in ambito T5 una rilevante area. Questa non so qual è tra l'altro.

Parlano a microfono spento

È l'area dove chiedeva di trasferire i diritti edificatori Edilvirgi, questa qua.

Sindaco
Certo, è sempre stata agricola

Cremona Emilio
No, l'area dove è stato costruito si, ma la maggior parte dell'area è agricola. Era l'area dove lui chiedeva di trasferire i diritti edificatori che abbiamo respinto. Abbiamo respinto qui il trasferimento dei diritti edificatori proprio perché è agricola.

Sindaco
Chi è favorevole al non accoglimento alzi la mano

Segretario
12 favorevoli.

Sindaco
Contrari? Astenuti?

Segretario
5 astenuti

Sindaco
La numero 5

Cremona Emilio (*parla a microfono spento, si sente poco)*
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 debba essere considerata un'AT;
Allora per questa io proporrei invece un parziale accoglimento con l'introduzione di una fascia tampone di 10 metri come è previsto per l'AS1. Però parziale perché limitatamente…allora l'ambito AT3 è questo, qui sopra c'è la zona industriale, io proporrei l'inserimento della fascia cuscinetto di 10 metri solo per l'ambito T3 non anche per la zona industriale…quindi io proporrei il parziale accoglimento per inserire la fascia tampone di 10 metri qui ma solo per l'AT3 in quanto è l'ultimo pezzo residenziale.

Sindaco
Ok allora metto in votazione il parziale accoglimento con l'inserimento della fascia di rispetto solo per l'ambito T3. Chi è favorevole alzi la mano.

Cremona Emilio
Di 10 metri, te lo sei segnato Pier? Si, 10 metri per l'ambito T3.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Ok, quinto punto, no sesto, si ritiene che vi sia disomogeneità anche per l'ambito T4 lungo via M. L. King ed il suo contorno.
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. La disomogeneità sarebbe tra l'ambito AT4 e la zona industriale sottostante. Noi riteniamo che la disciplina delle distanze da questo punto di vista garantisca le fasce di tutela e rispetto che servono e che sono adeguate.

Sindaco
Quindi si propone di respingere? Chi è favorevole a respingere alzi la mano. Contrari?

Segretario
12 favorevoli e 5 contrari

Cremona Emilio
Numero 7 si evidenzia che l'area di riqualificazione urbana lungo via Vittorio Veneto comprende aree pertinenziali ad edifici esistenti e fabbricati accessori.
La nostra risposta è che la presenza di aree di pertinenza e di edifici accessori non risulta ostativa all'applicazione della disciplina delle aree speciali AS1.
Qual è che è? Ah si ho capito. L'osservazione come era formulata?

Meregaglia Angelo
Parla a microfono spento non si sente

Cremona Emilio
Sono quei lotti stretti di terreno di fianco…*parla lontano dal microfono…*

Luraghi Enrico
Sono gli orti delle case, si va bene.

Cremona Emilio
Lo portiamo in T1. Proponiamo l'accoglimento per portarli in T1 come pertinenze dei fabbricati esistenti.

Sindaco
Chi è favorevole all'accoglimento alzi la mano

Segretario
16 favorevoli

Cremona Emilio
Si questa va corretta Pier, perché in realtà si proponeva di non accoglierla. Ce l'hai l'appunto su questa cosa qua? No segnatelo tu perché se no io non li ho segnati.
Poi punto 8. 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. Risposta: dati gli interventi accorsi si ritiene che tale edificio abbia tendenzialmente perso la valenza storica dal punto di vista architettonico; l'inserimento dell'intera area di proprietà all'interno dello stesso ambito avrebbe generato un incremento sproporzionato della capacità edificatoria. Si tratta del castello, del vecchio castello. La richiesta di passaggio dall'ambito T3 all'ambito T1 è incoerente con la classificazione fatta degli immobili per tipologia e morfologia, come vi dicevo prima, allegata all'identificazione del nucleo storico, cioè il nucleo storico non è più identificato dalla 12 come quello definito dalle vecchie mappe catastali, ma è identificato in

virtù di questo lavoro di analisi puntuale su tutti gli edifici. Dal punto di vista dell'urbanista quell'edificio ha perso le sue caratteristiche architettoniche storiche che giustificano la conservazione in ambito T1 nucleo storico e quindi ha più senso che venga portato in ambito T3. Il lotto portato in ambito T3 è limitato allo stretto sedime, sostanzialmente, dell'immobile, in quanto tutto il resto dell'area di proprietà è inserito nel parco Pineta, quindi è un ambito fuori dalla pianificazione comunale perché è un ambito parco.

Sindaco
Meregaglia prego

Meregaglia Angelo
Non mi convincono le contro deduzioni perché se questo immobile era in zona, in classe A come la cascina Galizia e se è stato radicalmente trasformato qualcuno ha consentito questo intervento. Qui addirittura dice: sproporzionato alla capacità edificatoria. Ma come può un immobile in zona A essere interessato da una sproporzione edificatoria? Questo non so, c'è qualche incongruenza nella controdeduzione.

Cremona Emilio (parla a microfono spento non si sente)

Meregaglia Angelo
Però se ragioniamo sull'entità costruita che era il castellaccio, io dico, come ci sta la cascina Galizia che è un'entità a se totalmente staccata, io confermerei le previsioni di PRG, non capisco perché un immobile, forse il più emblematico che abbiamo a Venegono proprio per la storia che ha dietro, debba essere stralciato e messo in una zona edificabile qualsiasi.

Parlano a microfono spento non si sente

Luraghi Enrico
Mi permetto da tecnico di intervenire perché conosco bene la normativa.
La zona A, la perimetrazione del centro storico, credo in tutte le versioni del PRG, confermava il volume esistente quindi l'entità esistente e non consentiva nessun ampliamento. L'unica cosa che era consentita nelle zone A era la chiusura dei portici che potevano essere convertiti in zone edificabili, però il nostro piano, il piano regolatore, consentiva per le zone A, quando erano ambiti un po' estesi, di applicare la normativa dei piani di recupero, quindi indipendentemente dal fatto che erano identificati tra i piani di recupero, la nostra norma di PRG consentiva di identificarne altri, purché avessero una consistenza abbastanza estesa, infatti credo che l'unico piano di recupero che è stato fatto oltre ai tre identificati dal piano regolatore, è stato quello in via Sordelli perché era di un'entità abbastanza considerevole mentre tutti gli altri sono dei profili frazionati per cui…ma non c'è stata nessuna norma. Anzi il piano casa, che consentiva interventi di questo tipo e io ne ho presentato uno in via Trieste che poi non è stato fatto, consentiva si un incremento però piano casa, legge speciale e nei centri storici è vero, ma è un a legge speciale che non centra con la nostra norma che ormai è finita e che prevedeva per le

trasformazioni negli ambiti nelle zone A, il filtro della commissione paesaggio della Regione Lombardia quindi non era sufficiente il parere della commissione..ma anche di quella regionale che doveva esprimersi. No beh, ma questo, ho detto quello che c'è scritto nelle carte, non ho detto niente di più.
Certo, esatto, là si poteva applicare il piano casa, la legge speciale…si attenzione, non era un passaggio dalla Regione perché il piano casa identificava la possibilità di ampliamento a certe condizioni, semplicemente diceva che il vaglio dal punto di vista paesaggistico doveva essere effettuato non solo dalla commissione comunale ma anche da un'apposita commissione regionale che era stata creata per vagliare i progetti del piano casa, ma è legge speciale – procedura speciale durata un anno e mezzo, chiusa.

Meregaglia Angelo
Ecco però quello che leggo nelle controdeduzioni dell'architetto, giustifica la…l'architetto sostiene l'impossibilità di rimettere l'immobile in zona A perché, dati gli interventi accorsi, si ritiene che tale edificio abbia tendenzialmente perso la valenza storica, questa è la sua giustificazione. Se questo è il motivo, qualcuno ne deve rendere conto perché mi ricordo quando si era discusso nel '78 il PRG si era detto identifichiamo quello perché è l'immobile che proprio emblematico del territorio che dimostra i trasferimento dei Conti del Seprio a Venegono ecc. ecc. adesso a fronte di questa giustificazione lo togliamo. Effettivamente c'è qualcosa che non ha funzionato dal '78 ad oggi, qualcuno dovrà render conto il perché sono stati acconsentiti degli interventi che hanno fatto perdere la valenza storica all'immobile. Questo è quello che leggo, eh.

Cremona Franco
Posso aggiungere una sola cosa. Io non lo ritengo corretto per un motivo ben preciso più pratico perché una buona parte di quel castello è stato ristrutturato mantenendo le caratteristiche iniziali per dire, uno che vede l'ingresso, vede come è stato ristrutturato dice: questo è un edificio storico. Io l'errore lo vedo in questo perché non è stato cementificato, imbiancato e tutto quanto, è stato restaurato e, almeno in parte, non ha perso le caratteristiche iniziali, quindi la valenza storica per me non l'ha persa perché rimane sempre il castello. Non è stato raso al suolo e trasformato di sana pianta diciamo anzi, per quello che si vede dal di fuori, è stato restaurato quindi la valenza storica penso che ci sia ancora…

CAMBIO CASSETTA

Cremona Emilio
…degli edifici storici che vengono suddivisi per tre classi di rilevanza in funzione delle tipologie degli immobili, della loro morfologia e delle caratteristiche architettoniche e il castello in questa classificazione non c'è perché, secondo l'urbanista per l'analisi che ha fatto, l'intervento di ristrutturazione, per quanto è un intervento di restauro/risanamento, ha mutato la tipologia, la morfologia architettonica dell'oggetto perché l'ha reso moderno, funzionale cioè l'ha trasformato in termini moderni. Il principio di classificazione dell'ambito storico

non è solo quello della vetustà ma è quello invece della tipizzazione edilizia quindi cambia radicalmente la logica che era utilizzata nel 1980 per cui dal suo punto di vista questo cambiamento produce una perdita di valenza storica dell'immobile rispetto al tipo edilizio e quindi conseguentemente viene portato in zona T3. dal punto di vista delle possibilità edificatorie l'AT1 e l'AT3 sono completamente indifferenti. La capacità edificatoria sviluppata sul lotto dall'edificio esistente ha saturato il lotto stesso. Non ci sono da questo punto di vista delle differenze sostanziali che giustifichino il cambiamento da una zona all'altra….da che punto di vista? Rispetto ai…va verificato rispetto ai due elementi: parametri urbanistici e capacità edificatoria. Se ci fosse un lotto d'area pertinenziale all'immobile…se ci fosse un lotto d'area rilevante, rileverebbe la capacità edificatoria sviluppabile, ma così non è perché la capacità edificatoria sviluppabile su quel lotto lì è sicuramente inferiore a quanto è già stato costruito. Quindi cosa può farci? Manutenzione, ristrutturazione come in T1, non cambia nulla. Esattamente come può fare interventi di demolizione e ristrutturazione, solo se è in classe 1 non puoi intervenire..la classe 1 di quella mappa che vi dicevo prima…ma sono pochissimi quegli edifici lì: la chiesa, i vecchi edifici storici rilevanti…
Dobbiamo cambiare la classificazione anche tipizzazione…cambiamo e portiamolo in T1 bisogna cambiare anche la tipizzazione. Portiamolo in T1. Bisogna adeguare anche la classificazione degli edifici quindi dargli una classe.
Dobbiamo allora aggiornare l'azzonamento e fare aggiornare anche la carta della classificazione dei tipi, va bene.

Parlano a microfono spento

Cremona Franco
Niente anche perché, ripeto, ha fatto di tutto per cercare di recuperare, di restaurare e quindi troviamo anche i pezzi storici con le date e cose, da quel poco che mi ricordo, quindi non è cancellata la valenza storica di questo…

Cremona Emilio
Allora propongo l'accoglimento parziale per aggiornare l'azzonamento da T3 a T1 quindi adeguare la tavola…mi dici che tavola è Roberto per favore? La Pdr12.0 sulla tipizzazione degli immobili mentre invece non è accolta l'osservazione sull'area di pertinenza perché l'area di pertinenza è riferita a porzioni d'area che stanno dentro al parco Pineta che non è da modificare, porzioni d'area che resta a questo punto in ambito T1. Chi è favorevole al parziale accoglimento nei termini illustrati?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Bisogna cambiare anche il Pdr14 perché bisogna cambiare le schede.
La 9…abbiam finito…ho perso il filo…*6b* scusate - Si evidenzia la riduzione dell'area AMF5 rispetto all'effettiva delimitazione del seminario.

Si prende atto dell'osservazione 27 quindi si respinge perché in realtà abbiamo detto nella 27 che quell'identificazione lì coincide con il perimetro del parco Pineta.

Sindaco
Chi è favorevole a respingere.

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Poi punto 10 si evidenzia l'inserimento di un'area estranea all'interno dell'AMF1 lungo via XXV Aprile.
Si rimanda a quanto controdedotto alle osservazioni 17 e 28. Non mi ricordo se le avevamo accolte o respinte, accolte, esatto quindi si vota per l'accoglimento.

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
La 11

Cremona Emilio
Richiesta di apposizione dello stato di urbanizzazione SU1, SU1 non so qual è questa qua però. Si, si, si propone di accoglierla però non so qual è.

Sindaco
Chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
La numero 12

Cremona Emilio
Richiesta di eliminazione delle aree già edificate tra via Manzoni e via Papa Paolo VI dallo stato di Urbanizzazione Su1.
Si rimanda a quanto controdedotto alle osservazioni 11 e 22.
Cos'erano la 11 e la 22, non mi ricordo più. Ah, Viscardi, accolta.

Sindaco
Accolta chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Sindaco
La 13

Cremona Emilio
Si ritiene che siano stati dimenticati in ambito T5 alcune aree edificate. E' analoga a quella di prima, francamente non lo so qual è.

Sindaco
Mosconi

Cremona Emilio
Ah, uguale. No, prima abbiamo votato per non accoglierla, l'altra quindi la proposta è di non accoglierla come controdeduzione dell'urbanista.
Chi è favorevole al non accoglimento?

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti?

Segretario
E 5 astenuti

Sindaco
Poi la 14 che è la 11 indicata sull'elenco

Cremona Emilio
Questa qui è quella della via delle Miniere? SU1 area produttiva, mi assento, sono interessato.

Meregaglia Angelo
E' quel fabbricato che c'è sul confine con Lonate Ceppino che è completamente intercluso dal territorio del Comune e fa parte comunque di Venegono Inferiore. Era la vecchia carrozzeria venegonese e per questo si proponeva se era il caso di trattarlo con un indice a parte in quanto non ha accesso diretto da Venegono Inferiore e tanto meno come urbanizzazione dipende totalmente da Lonate Ceppino. Si chiedeva di metterlo in ambito SU1 una zona da trattare a parte. Adesso è campito come zona T4 produttiva. Il dubbio che si aveva era: si però se questi signori vengono a chiederci qualcosa le urbanizzazioni non gliele possiamo dare noi, devono sempre andare a Lonate e chiedere a Lonate. Quindi è un po' controverso l'insediamento di questo capannone.

Sindaco
E' giù il confine via delle Miniere, c'è una casetta lì.

Parlano a microfono spento, non si sente

Eh, se c'è un immobile esistente, eh si.
Proporrei la stessa soluzione che ha dato l'urbanista quindi…di respingere la richiesta. Chi è favorevole a respingere alzi la mano. Contrari?

Segretario
Sono 11 favorevoli.

Sindaco
Astenuti?

Segretario
E 4 astenuti.

Sindaco
La numero 15, richiesta di verifica del confine dell'AT7.

Meregaglia Angelo
L'AT7 era un comparto edificatorio che era stato rivisto e ridotto di superficie. Il dubbio che avevamo è che a tergo dell'AT7 c'è ancora una zona edificata della quale pare però che non ci siano delle grandi regolarità edilizie nel senso che c'è qualche costruzione precaria e dal rilievo fotogrammetrico pare sembra ci sia un capannone di una certa dimensione. La nostra osservazione nasce da lì. Capire se questa è effettivamente una zona che andrebbe ricompresa o scartata del tutto. E' quella zona giù in via…

Enrico Luraghi
Allora quella costruzione la so perché ho fatto io il condono, Corò, è la cabina di verniciatura…

Parlano lontano dal microfono, non si sente

Sindaco
Chi è favorevole a respingere l'osservazione. Chi è favorevole alzi la mano.
Contrari? Astenuti?

Segretario
12 favorevoli e 5 astenuti

Sindaco
La numero 16 che è quella indicata col numero 13.

Cremona Emilio
Si propone l'individuazione di stati di urbanizzazione SU1 in corrispondenza delle aree inedificate nel comparto produttivo a lato di via F.lli Kennedy.
Si ritiene che tali aree non abbiano le caratteristiche corrispondenti agli stati di urbanizzazione SU1. Pertanto, si ritiene opportuno respingere la richiesta.
Quali sono? Qual è che è le aree di via F.lli Kennedy?

Parlano a microfono spento

…non ho mica capito. Ma non può farci un capannone…perché deve verificare l'asservimento. Ma se è produttivo devi verificare l'asservimento dei lotti esistenti e quel lotto lì in particolare non ha praticamente più capacità edificatoria residua. E ma ci sono anche migliaia di metri cubi costruiti sui capannoni esistenti. Secondo me intervenire a limitare la possibilità di intervento sulle aree produttive non ha tanto senso.
Si propone di respingere la richiesta.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano, a respingerla.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti? Contrari?

Segretario
5 astenuti

Sindaco
La numero 17

Cremona Emilio
Si ritiene che siano stati dimenticati in ambito T5 delle aree edificate.
Si ritiene opportuno respingere la richiesta, lo stesso discorso fatto prima, non so quale lotto sia per lo stesso discorso fatto prima.
Si propone di respingere la richiesta.

Sindaco
Chi è favorevole a respingere? Allora chi è favorevole a respingere alzi la mano.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti?

Segretario
E 5 astenuti

Sindaco
La 18

Cremona Emilio
La 18 è uguale. Chi è favorevole a respingere?

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti?

Segretario
E 5 astenuti

Sindaco
La 19

Cremona Emilio
Si reputa anacronistico reintrodurre il vincolo di asservimento delle aree di pertinenza; si propone l'istituzione di un registro comunale gratuito per l'utenza.
Controdeduzione: 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.
Si propone quindi di respingere la richiesta.

Sindaco
Chi è favorevole a respingerla

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti?

Segretario
E 5 astenuti

Luraghi Enrico
A questo proposito volevo far rilevare che io sono d'accordo sull'atto di asservimento perché ovviamente opponibile nei confronti di terzi, però se non ricordo male mi pare che sia stata reintrodotta o riscritta una norma che attualmente è nelle norme tecniche di attuazione del PRG e non viene per altro seguita, che è la registrazione e trascrizione quando si deroga dalle distanze. Io reputo che sia sufficiente la registrazione perché con la registrazione

comunque un atto è sempre opponibile e andare da un notaio per trascrivere la volontà di due persone di andare a confine mi sembra una cosa veramente onerosa e assolutamente inutile. Non è oggetto dell'osservazione, io non l'ho fatta però, mi spiace non averla fatta, però voglio dire è inutile lasciarla scritta come è scritta nelle nostre norme tecniche per poi non applicarla perché poi alla fine nessuno è andato a trascrivere un atto che consentiva di andare a confine con l'autorimessa quando c'era l'accordo fra i confinanti poi…
Non so se si può mettere dentro qua che va bene l'area di asservimento…

Cremona Emilio
E' un'altra cosa, siamo a un altro argomento, non è oggetto di osservazione.

Sindaco
La numero 20

Cremona Emilio
Si evidenzia un'incongruenza tra il comma 2 e 3 in merito alla considerazione dei volumi per vani tecnici per il calcolo volumetrico.
Controdeduzione del tecnico: 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, che sono quelle del comma 3, quindi si propone di respingere l'osservazione.

Sindaco
Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti? Contrari?

Segretario
E 5 contrari

Cremona Emilio
art. 21 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.
Controdeduzioni: poiché l'articolo così come formulato non fa altro che rendere esplicita una condizione, seppur ritenuta ovvia, non si reputa necessario modificare la disciplina e quindi si propone di respingere l'osservazione.

Meregaglia Angelo
In pratica se uno fa una casa di 100 metri e una cantina di 150, se non rispetta queste condizioni, quei 50 metri lì gli fa volume. Cioè facciamo attenzione a cosa andiamo a approvare perché è totalmente contrario a quello che abbiamo fatto fino a oggi. Tutto quello che eccede la superficie coperta di quello che sta

sopra, ti conteggia come volume. E' interrato io mica ci vado ad abitare sotto terra.

Luraghi Enrico
Questo va bene, dimostrerebbe un'incongruenza però quello che sta interrato è, come dire, regolato da un altro indice? Per esempio quello della superficie coperta? Questo lo capisco, quindi non lo esenta dal calcolo volumetrico quindi ti fa venire a mancare una capacità edificatoria in superficie. Ma io dico ammettiamo di escluderlo, quindi sotto non si considera ma c'è qualcosa, un parametro che interviene a contenere l'estensione dell'interrato? E' questo il problema. Perché se io lo escludo e quindi uno poi riempie tutto il lotto di una zona interrata…no questo non centra perché questo considera nell'ampliamento diciamo superficiario di Slp anche le zone interrate quando eccedono il sedime del fabbricato, giusto? Ho detto che contempla nelle Slp le parti interrate che eccedono il sedime del fabbricato.

Parlano a microfono spento

…cioè non è sufficiente che eccedano ma devono avere l'altezza per l'illuminazione…

Meregaglia Angelo
Allora dice: locali interrati a condizioni che abbiamo un'altezza netta interna non superiore a metri 2,40, non fa Slp, ok. No ma dopo ti aggiunge, no, no, ma lì ci sta. L'articolo dopo invece prosegue e dice: la superficie del piano interrato delimitata profilo…pareti perimetrali non eccede la superficie coperta massima ammessa sul lotto, vedi rapporti…in ambito territoriale.
L'eventuale eccedenza, sempre che sia compatibile con l'indice dell'ambito territoriale di appartenenza concorre a formare Slp, quindi se io vado fuori dalla superficie coperta ho purtroppo l'onere di perdere del volume, anche quando supero i 2,40 di altezza. Io leggo così. Si però non c'è più la condizione di 2,40 quando io comunque supero la superficie coperta mi farà entrare nel calcolo della volumetria dell'Slp. No, no, no, son condizioni separate eh, sono tre condizioni separate. Leggi anche tu, io non la leggo così.

Luraghi Enrico
No perché l'osservazione è…questa direzione cioè dice che la prima prevale su tutte quelle che arrivano dopo quindi…

Parlano a microfono spento

Sindaco
Allora scusate metto…allora possiamo votare…

Parlano a microfono spento

Cremona Emilio
E ma vuol dire cambiare la struttura di tutti gli indici e di tutti i parametri. No però voglio dire, i locali interrati vengono esclusi dal calcolo della Slp a condizione che abbiamo destinazione accessoria quelle principali del fabbricato (cantine, autorimesse, locali tecnici, lavanderie, taverne, dispense, depositi di biciclette e simili) sono esclusi. Oppure abbiamo un'altezza netta interna non superiore a metri 2,40. Sono ammesse altezze maggiori solo per il locali tecnici oppure la superficie del piano interrato, io posso mettere sotto delle camere. Se non eccedono rispetto alla superficie coperta non vengono computate nel volume. Cioè io le leggo come tutte separate tra di loro non come concorrenti, si. Non saprei come fare la votazione. Possiamo fare un "parzialmente accolta" per specificare il punto. Proponiamo allora un parziale accoglimento per specificare meglio questo punto e chiarirlo, ok? Chi è favorevole al parziale accoglimento? Te lo segni di specificarlo meglio?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Si reputa che la lettera *g*) del comma 3 non sia uniformata ai contenuti della L.R 12/2005, art. 21.
Si specifica che la lettera *g*) del comma 3 dell'articolo 21 si riferisce al computo della Slp e non alla definizione delle condizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi. Quindi si propone di non accogliere l'osservazione in quanto tratta temi diversi rispetto alle definizioni stesse.

Sindaco
Ok, votiamo per il non accoglimento

Cremona Emilio
Chi è favorevole al non accoglimento?

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti? Contrari?

Segretario
E 5 contrari

Sindaco
E' 22, eh?

Cremona Emilio
Art. 23 - si ritiene necessario, oltre al limite percentuale di superficie coperta per edifici accessori, definire un limite unitario di superficie.

Risposta: Non si reputa necessario definire un ulteriore valore data l'eterogeneità delle dimensioni delle proprietà.
Chi è favorevole al non accoglimento?

Sindaco
Chi è favorevole al non accoglimento?

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Contrari?

Segretario
E 5 contrari

Sindaco
Allora contrari quanti? Quattro. Astenuti 1

Segretario
12 favorevoli, 4 contrari e 1 astenuto

Sindaco
Poi 24

Cremona Emilio
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 dell'articolo 26.
Risposta: non si concorda con quanto espresso, ritenendo che una definizione dettagliata sia utile alla corretta applicazione della norma.
Quindi si propone il non accoglimento e il mantenimento dell'articolazione delle definizioni.

Sindaco
Allora chi è favorevole alzi la mano?

Cremona Emilio
Al non accoglimento

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Contrari?

Segretario
5 contrari

Sindaco
25

Cremona Emilio
Si ritiene normativa relativa alla superficie filtrante, in particolar modo per le aree a parcheggio estremamente vincolante soprattutto per superfici di modesta entità.
Risposta: 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. Cioè il tema 50 eccetera…

Luraghi Enrico
Che è chiarita no? Cioè pur non essendo netto l'autobloccante vale per il 50%.

Cremona Emilio
Chi è favorevole al non accoglimento?

Segretario
11 favorevoli, 1 contrario…

Sindaco
Allora due contrari e tre astenuti

Segretario
2 contrari? Lamperti pure?

Sindaco
Io ho detto astenuti e qualcuno…no allora sono due contrari e tre astenuti
Signora Stanchina allora è contraria o…astenuta? Allora è già messo giusto va bene. Allora la 25, no 26.

Cremona Emilio
Il comma 2 esenta le costruzioni dal 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.
Risposta: si segnala che la norma si riferisce unicamente alle distanze minime dai confini e non alle distanze minime tra gli edifici, le quali vengono definite in uno specifico articolo della disciplina. Per completezza, si ribadisce che detta norma, ovviamente, vale anche in caso di frazionamenti.
Quindi si propone il non accoglimento dell'osservazione. No questa è l'altra cosa della fascia tampone, questo è l'articolo che definisce le distanze minime.

Sindaco
Per il non accoglimento chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Contrari?

Segretario
2 contrari e 3 astenuti

Cremona Emilio
Articolo 36 si sottolinea che non si prevedono criteri proporzionali tra la distanza tra i fabbricati e le loro altezze.
Risposta: non si reputa necessario inserire un ulteriore criterio per la definizione della distanza minima tra gli edifici, oltre a quelli già normati.
Quindi si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Sindaco
Allora chi è favorevole per il non accoglimento alzi la mano.

Segretario
Un momento sindaco, la numero 27, respingere pure questa.

Sindaco
Contrari?

Segretario
5 contrari e 12 favorevoli

Sindaco
28

Cremona Emilio
Non si condividono alcune disposizioni in quanto, nell'ipotesi in cui un'immobile 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.
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.
Si propone quindi l'accoglimento dell'osservazione.

Sindaco
Ok, chi è favorevole all'accoglimento?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Art. 70 - si ritiene non chiara la discrezionalità di individuazione delle aree SU2. Risposta: la natura degli stati Su2, e le conseguenze urbanizzative, sono tali da richiedere una specifica determinazione delle perimetrazioni di caso in

caso, pena la perdita di efficacia del dispositivo. Quindi si propone di non accogliere l'osservazione.

Sindaco
Allora chi non accoglie l'osservazione alzi ma mano.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti? Contrari?

Segretario
E 5 contrari

Cremona Emilio
Art. 82-88 - si propone la previsione di ampliamenti una tantum per gli insediamenti esistenti in ambiti T1,T2, T3 privi di disponibilità volumetrica.
Si propone di accogliere quanto richiesto, con evidentemente a quanto abbiamo contro dedotto prima, quindi favorevole all'accoglimento dell'osservazione perché l'abbiamo già fatto prima.

Sindaco
Allora chi è favorevole...

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Non il T1, solo T2 e T3

Sindaco
Poi 31

Cremona Emilio
Si ritiene che debba essere garantita la realizzazione della quota obbligatoria pertinenziale del 10% per la realizzazione di parcheggi.
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 già dalla legge.
Quindi si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Sindaco
Allora chi è favorevole per il non accoglimento alzi la mano.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Contrari?

Segretario
5 contrari

Sindaco
Astenuti?

Segretario
12 favorevoli, 4 contrari e 1 astenuto

Sindaco
32

Cremona Emilio
Si riscontra una ripetizione dei contenuti tra il comma 3 dell'art. 103 ed il comma 2 dell'art 102.
Risposta: la ripetizione di alcuni contenuti nei due articoli non genera contrasti ne equivoci, quindi non si ritiene necessario modificare le norme adottate.
Si propone quindi di respingere l'osservazione.

Sindaco
Allora chi è favorevole a respingere alzi la mano

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Contrari?

Segretario
4 contrari e 1 astenuto

Sindaco
33, no all'ora l'art. 104 è il 33.

Cremona Emilio
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.
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.
Quindi si propone l'accoglimento dell'osservazione con l'introduzione di questo limite dei 2000 mq

Sindaco
Allora chi è favorevole all'accoglimento?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
Contrari? Nessuno, no scusate, sono stanco anch'io.

Sindaco
34

Cremona Emilio
(art. 106) si riscontra la ripetizione dei riferimenti agli artt. 43 e 45 nel comma 3. Si provvede all'eliminazione della ripetizione, quindi si accoglie l'osservazione.

Sindaco
Allora chi è favorevole all'accoglimento?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
(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 pone il seminario tra le opere di urbanizzazione secondaria.
Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione 27.
Esatto quindi favorevoli all'accoglimento dell'osservazione.

Sindaco
Chi è favorevole?

Segretario
17 favorevoli

Cremona Emilio
La 32 e la 33 sono uguali e vengono contro dedotte in modo identico.
La 32 richiesta di cambio di destinazione urbanistica da AS1 a T2. E' l'area qui dietro, dietro al parcheggio del Comune che consente il collegamento con la via I Maggio, come continuità d'area.
Si conferma il perimetro dell'area AS1, pur tuttavia proponendo il parziale accoglimento dell'osservazione, prevedendo la facoltà di procedere con la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato al posto del Piano Attuativo, nel caso in cui l'intervento di trasformazione determini la realizzazione di un massimo di 3 unità abitative.

Ni, perché l'ambito è diverso non è l'ambito T3 ma è l'ambito AS1 che è uno degli ambiti speciali. Era già un piano di recupero prima rispetto alle aree che trattavamo prima che sono aree edificabili libere a concessione singola. Sostanzialmente qua si dice: l'obbligo del piano di lottizzazione scatta solo sopra le tre unità abitative perché fino a tre unità abitative si può fare un permesso di costruire convenzionato. La ratio di questa norma qual è: l'obiettivo dell'amministrazione è comunque avere un momento negoziale anche fino a sole tre unità abitative per poter ottenere una dotazione di servizi pubblici. Quale servizio pubblico principale? La realizzazione di un collegamento pedonale tra la via I Maggio e la via Mauceri. E' l'unica possibilità, si, IV novembre, proprio davanti all'ingresso della I Maggio…fino a tre villette singole bisogna però fare comunque un permesso di costruire convenzionato e basta, oltre le tre bisogna fare un piano attuativo…IV Novembre….è l'unica possibilità di risolvere il problema della strettoia, è l'unica possibilità che rimane, se togli anche quella, la possibilità di risolvere il problema della strettoia di via Manzoni non ce l'hai più….analoga per esempio, si, una cosa analoga a quella soluzione lì. No, l'abbiamo cambiato con quell'osservazione di prima perché abbiamo tolto quei pezzi pertinenziali.

Sindaco
Allora metto in approvazione il parziale accoglimento dell'osservazione 32.
Chi è favorevole alzi la mano

Segretario
Chi è favorevole per cortesia?

Sindaco
Tutti

Segretario
Quando le conviene, tutti, quando non le conviene, non ho alzato la mano.

Sindaco
Allora l'osservazione 33 che è come la 32

Cremona Emilio
33 è identica alla 32. Chi è favorevole al parziale accoglimento?

Sindaco
Chi è favorevole al parziale accoglimento alzi la mano?
La 34 Colombo Moris

Cremona Emilio
Colombo Moris - richiesta di incremento al 100% della percentuale destinata 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.

CAMBIO LATO CASSETTA

Sindaco
La 35

Cremona Emilio
La 35 è pervenuta fuori termine. Io ritengo opportuno trattarla comunque perché è opportuno comunque contro dedurre ancorché si potrebbe respingere per il fatto che è arrivata fuori termine, però sentenze, ricorsi, giurisprudenza, prassi, meglio contro dedurre comunque magari poi prendendo atto che è arrivata fuori termine ma non limitandosi a quella presa d'atto per non contro dedurre, ma contro dedurre lo stesso.
La richiesta è della Tecno Immobiliare RU.PE. sas - richiesta di cambio di destinazione urbanistica del mappale 553 conformemente ai mappali limitrofi.
Il 553 è quella striscia di terreno libero da edificazioni che c'è oggi lungo la Varesina in corrispondenza dell'incrocio di ingresso alla zona industriale, di fronte all'area dove ci sono oggi stoccati i ponteggi. Quell'area lì è esterna al confine di proprietà, è esterna alla recinzione, scusate, di proprietà ed è un'area libera, nuda. Se confermiamo, come abbiamo confermato, l'ipotesi che lì si possa realizzare una rotatoria, quelle aree lì sono aree già di rispetto stradale quindi sono già aree conformi. Se invece le estendiamo all'ambito T4, non lo sono più, conformi, rispetto alla realizzazione della rotatoria. Quindi si propone di respingere, è una striscetta.

Sindaco
Di respingere la 35. Chi è favorevole a respingere alzi la mano.
Contrari? Astenuti?

Segretario
Allora 16 favorevoli e 1 astenuto

Sindaco
A questo punto facciamo la votazione finale per cui dico: il consiglio comunale delibera di confermare le controdeduzioni alle osservazioni presentate, come risultante dalle singole votazioni precedentemente espresse e indicate, di approvare definitivamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della legge 11.03.2005 n. 12 il piano di governo del territorio (PGT) già adottato con deliberazione di C.C. n. 26 del 13.11.2013 nonchè gli atti di aggiornamento e adeguamento dello studio geologico;
di dare atto che gli elaborati tecnici costituenti il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), che vengono allegati alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale risultano essere i seguenti, cioè il documento di piano, il piano delle regole, il piano dei servizi, la valutazione ambientale e strategica del documento di piano, l'aggiornamento e l'adeguamento dello studio della componente geologica. Sono allegati i pareri di compatibilità ARPA, ASL, Parco Pineta di Appiano Gentile e Provincia di Varese;
- parere tecnico in merito alle controdeduzioni alle osservazioni;

- Pareri Arpa dipartimento di Varese, ASL, Parco della Pineta, eccetera (allegato fascicolo pareri);

- le Osservazioni pervenute

- il parere motivato finale redatto dall'Autorità Competente VAS d'intesa con l'Autorità Procedente;

- la dichiarazione di sintesi finale redatta dall'Attività Procedente nell'ambito della suddetta procedura VAS del Documento di Piano del PGT;

- di prendere atto del "parere motivato finale" espresso dalla autorità competente per la VAS di intesa;

- di dare atto che:
- gli atti di P.G.T. del Comune di Venegono Inferiore come sopra approvati seguiranno la procedura indicata dall'art. 13 della legge Regionale n. 12/2005 e più precisamente:
- saranno depositati presso la segreteria dell'Ufficio Tecnico e pubblicati sul sito informatico istituzionale del Comune di Venegono Inferiore;
- acquisteranno efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, subordinata all'invio agli Enti competenti o delegati degli atti del P.G.T. in forma digitale compatibile con i protocolli informatici regionali;

- disporre, altresì, ai sensi della DGR 9/761 del 10.11.2010, il deposito presso l'Ufficio Tecnico e la pubblicazione sul sito web SIVAS e dell'Ente, del presente atto di approvare con la relativa documentazione, comprensivo del Rapporto Ambientale Finale e del Parere Motivato Finale;
- indicare il Responsabile dell'Area Tecnica affinchè lo stesso proceda con i successivi adempimenti procedurali previsti a seguito dell'approvazione del presente atto;
- dare atto che, ai sensi del comma 12 dell'art. 13, scusate, le misure di salvaguardia di cui alla legge 0.11.192 n. 1902 già introdotte a far tempo dalla adozione degli atti di P.G.T. resteranno in vigore fino all'avviso di approvazione definitiva degli atti di P.G.T. stesso sul BURL, in relazione agli interventi in oggetto di domanda di ottenimento del titolo abilitativo edilizio che risulteranno in contrasto con le previsioni degli atti stessi;
- incarica il Responsabile dell'Area Tecnica…ok

Allora metto in approvazione il complessivo del PGT con tutti gli allegati che abbiamo detto. Chi è favorevole alzi la mano.

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Contrari? Astenuti?

Segretario
E 5 astenuti

Sindaco
La dichiarazione di immediata esecutività.
Chi è favorevole alzi la mano

Segretario
12 favorevoli

Sindaco
Astenuti? Contrari?

Segretario
4 astenuti

Sindaco
5 astenuti? ok