

Comune di Viggiú



Provincia di Varese

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvato con delibera C.C. n° 15 del 24/05/2013

pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi) n° 14 del 2 aprile 2014

PRIMA VARIANTE

Documento di Piano

VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

DdP – Allegato al Vol. 1

GRUPPO DI LAVORO

Dott. Arch. Paolo Favole

COLLABORATORI

Dott.ssa Arosio Marta (Pianificatore territoriale)

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

PREMESSA

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

Pertanto ha aperto una fase di presentazione istanze con termine il 4 ottobre 2014. Nei fatti, l'Amministrazione ha deciso di mantenere aperto il termine di presentazione fino al 13 aprile 2015 in considerazione delle numerose richieste giunte a questo scopo.

Sono state presentate **n. 42 istanze** che in sintesi richiedono:

- Modifiche all'ATR5
- Regressione della destinazione in agricolo
- Modifiche sostanziali al PL "Baraggia 2"
- Rivisitazione di alcune normative
- Modifiche modeste al Piano di Indirizzo Forestale (PIF)
- Modifiche all'ATR3
- Modifiche al PA1
- Gestione del PA-NAF1
- Modifica alla viabilità (via Saltrio)
- Variazione disciplina ambito cascina San Siro a fini edificatori
- Stralcio terreni dall'ATP
- Riqualificazione dell'area destinata a "giardini pubblici"

Per i criteri di risposta si è proceduto al mantenimento dei criteri fondamentali dei PGT e quindi all'accoglimento:

- Della modifica del perimetro dell'ATR5 e dei criteri di intervento e dell'azonamento, ridefinendo un nuovo ATR5
- Delle richieste di regressione in agricolo
- Della richiesta di allargamento di via ai Ronchi con conseguente ampliamento dell'incrocio con via Saltrio
- Della modifica delle prescrizioni del PA1
- Di alcune modifiche alle normative

- Possibilità di convenzionare l'edificio detto "polifunzionale" e i "giardini pubblici" per struttura ricettiva ad uso turistico permanendo l'utilizzo pubblico del parco.

La proposta di adeguamento comportano la modifica:

- Della ST residenziale in riduzione
- Della cessione di standard

COMPATIBILITÀ CON LA LR 31/2014 DELLA LOMBARDIA SUL CONSUMO DI SUOLO

La Regione Lombardia è intervenuta a fine 2014 con una nuova importante disposizione normativa (L.r. 31/2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*), che dispiega importanti effetti (di indirizzo e di controllo) sugli strumenti di pianificazione territoriale, e in particolare sul PGT comunale.

Ponendosi l’obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato, la legge è orientata a incentivare interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse: per tali ragioni introduce diverse modifiche alla legge urbanistica regionale (L.r. 12/2005), attribuendo specifici compiti ai diversi enti coinvolti (Regione, Province, Comuni).

Elenco istanze pervenute

NUMERO	DATA	N. PROTOCOLLO	NOMINATIVO
1	17/06/13	3364	NADILE - OSSOLA
2	15/11/13	6042	FORLIN - CAMPIGOTTO
3	07/02/14	797	DURANTE LUCIO
4	16/09/14	5321	BERNASCONI GIUSEPPE
5	29/09/14	5652	LEONARDI VITTORINA - DIDONE'
6	01/10/14	5725	RIBONI VITTORIA - ELIA SASSI
7	01/10/14	5727	CONSONNI GIANNIMARIO
8	02/10/14	5791	RIZZI MARIA STELLA - RIZZI GIUSEPPINA
9	03/10/14	5818	DONADINI GIOVANNI
10	03/10/14	5819	CRESPAN MARIA LUISA
11	03/10/14	5820	DI BELLA CIRINO
12	03/10/14	5821	INVERNIZZI DAVIDE - ZANCHIN MARIA
13	03/10/14	5822	BONELLO ANTONIO - BIELLA MARIA ROSA
14	03/10/14	5823	ZANCHIN LUIGI - AMODIO MAURO
15	03/10/14	5825	F. & C. IMMOBILIARE SRL
16	03/10/14	5826	CROSA FILIPPO
17	03/10/14	5827	BONELLO FIORENZO
18	03/10/14	5828	PAROTTI P. - PORTA M. - VAI F.
19	03/10/14	5830	CONTI DANIELE (IDSC)
20	04/10/14	5834	CASSANI SILVIO - PALESTRA G. - CASSANI CARLA - CASSANI MARIA G.
21	04/10/14	5035	BELLANCA NINETTA
22	04/10/14	5836	DI BELLA CIRINO - DI BELLA ANTONIO - DI BELLA SALVATORE
23	04/10/14	5839	RANDAZZO LETIZIA
24	04/10/14	5840	COLOMBO PAOLA - SCARVACI VINCENZO
25	04/10/14	5841	ROSSINI TIZIANO
26	04/10/14	5844	CONSONNI GIANNI
27	04/10/14	5845	EDILORSA SAS
28	04/10/14	5846	VICINI GRAZIA
29	04/10/14	5847	TOMASINI ANDREA BENIAMINO - POZZONI LIDIA
30	04/10/14	5848	RAPILLO DONATO - FONTANA MARGHERITA
31	04/10/14	5050	FIDANZA CIANDATTISTA
32	06/10/14	5868	BELLANCA FILIPPO - CALABRESE TERESA
33	07/10/14	5890	PIODI SILVANA
34	07/10/14	5891	RAVERA CARLO
35	14/10/14	6093	TOZZO ROBERTO - BELLUZZI ILARIA RITA
36	29/10/14	6530	CONSONNI
37	06/11/14	6745	MALNATI CHIARA
38	17/11/14	7044	VAGHI ALFREDO
39	09/03/15	1617	FORLIN - CAMPIGOTTO
40	19/03/15	1902	MIKEL PEREZ LEYUN
41	25/03/15	2034	PARACCI IINI MARIA LUISA
42	13/04/15	1508	ROBERTO FRATTINI (27 CITTADINI)

ISTANZA N°1 – Prot. 3364

Richiedente

Nadile – Ossola

Istanza presentata in data 17/06/2013

Contenuto dell'istanza

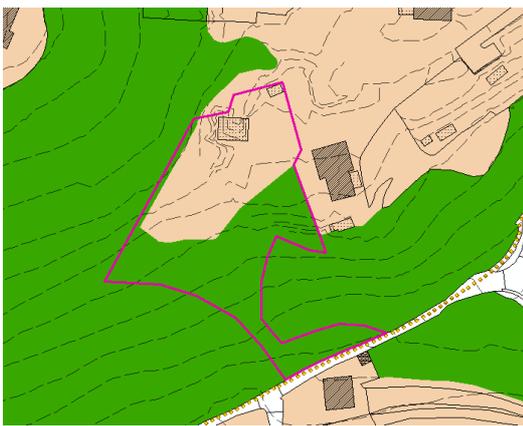
Si richiede una modifica di azzonamento del proprio terreno:

- cambio di destinazione d'uso da aree boscate a TURR di una parte del mappale 6924;
- cambio di destinazione d'uso da TURR ad aree boscate di una parte del mappale 6924.

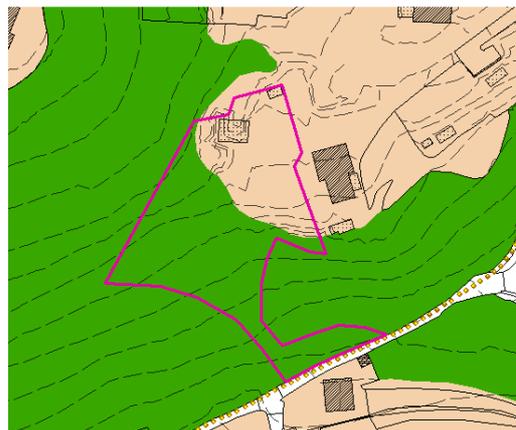
Tale modifica deve essere preceduta da variante al PIF – Comunità Montana di Piambello, poiché tali mappali sono compresi al suo interno.

Proposta

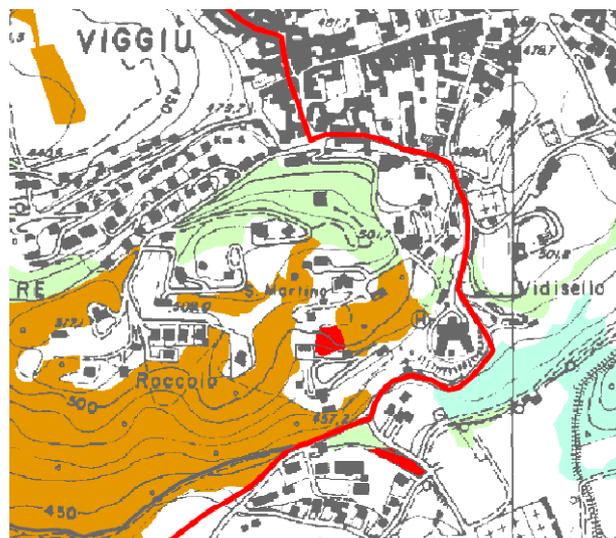
Accolta



Modifica richiesta



PGT adottato



stralcio PIF

ISTANZA N°2 – Prot. 6042

Richiedente

Forlin - Campigotto

Istanza presentata in data 15/11/2013

Contenuto dell'istanza

Si richiede, circa il PA-NAF1, la possibilità di pianificare lo sviluppo dell'area secondo una suddivisione in due lotti "PA-NAF1/a e PA-AF1/b

Proposta

L'istanza è superata dalla n°39

ISTANZA N°3 – Prot. 797

Richiedente

Durante Lucio

Istanza presentata in data 07/02/2014

Contenuto dell'istanza

Si chiede un cambio di destinazione d'uso da edificabile ad agricolo.

Proposta

Accolta, in quanto la richiesta del privato non è contraddittoria dell'interesse pubblico, anzi contribuisce alla riduzione del consumo di suolo.

ISTANZA N°4- Prot. 5321

Richiedente

Bernasconi Giuseppe

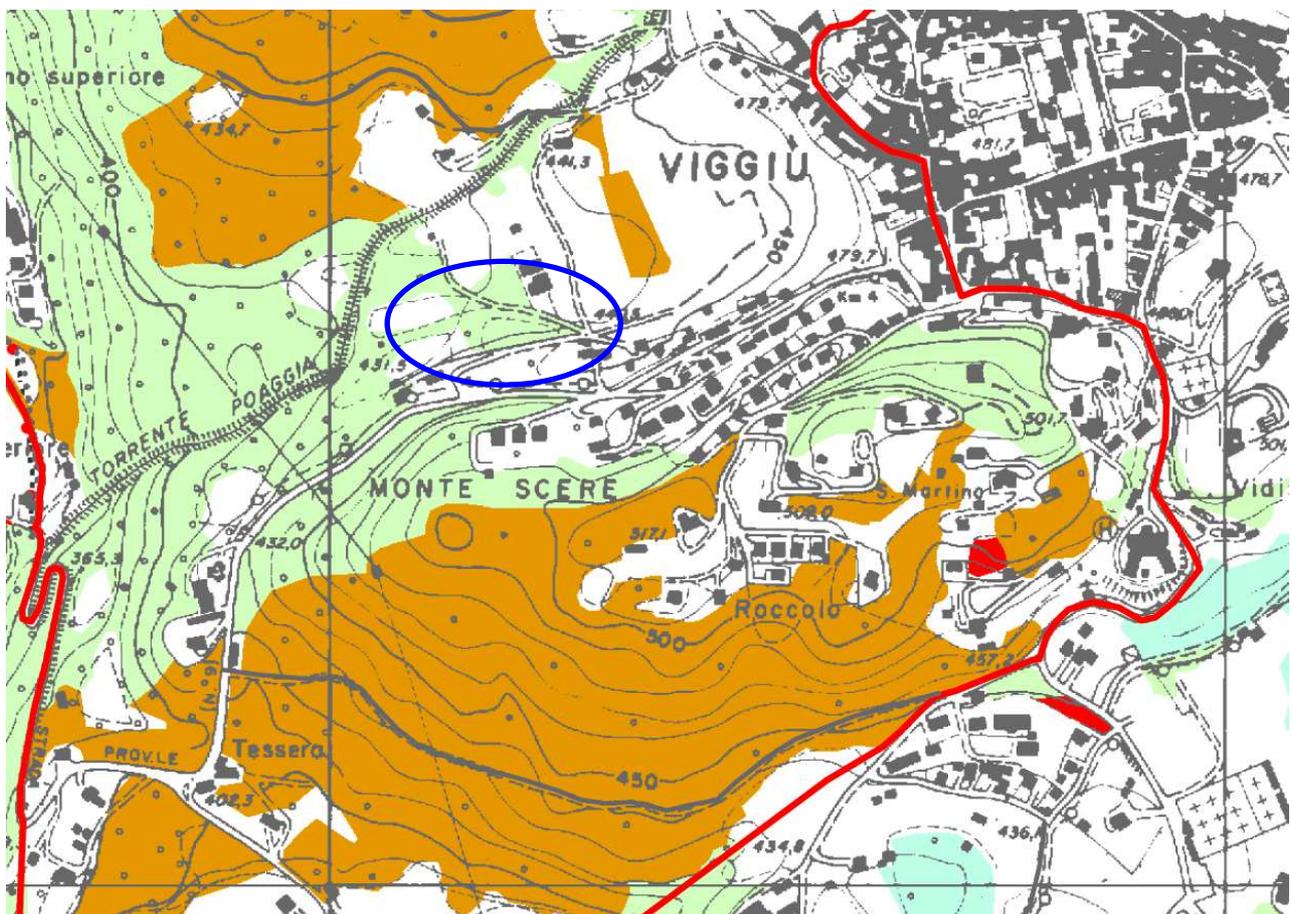
Istanza presentata in data 16/09/2014

Contenuto dell'istanza

Si chiede chiarezza riguardo alla effettiva o meno potenzialità edificatoria del terreno di proprietà azionato dal PGT come "Ville con parco e villini storici (art. 38 NTA)" e incluso dal PIF nei Boschi non trasformabili ove non è ammessa nessun tipo di edificazione.

Proposta

Non accolta poiché compresa nel PIF, in area di difficile edificabilità e non contigua alle aree urbanizzate.



stralcio PIF con evidenziata in blu l'area oggetto di istanza

ISTANZA N°5 – Prot. 5652 (duplice copia)

Richiedente

Leonardi Vittorina e figli

Istanza presentata in data 29/09/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di mantenere il lotto in oggetto come zona agricola, rinunciando alla edificabilità prevista dall'ambito di trasformazione ATR5

Proposta

Si prevederà una destinazione agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale del lotto, stralciandolo dall'ATR5 così come nuovamente individuata in sede di Variante

ISTANZA N°6 – Prot. 5725

Richiedente

Vittorio Riboni, Samuele Ing. Sassi, Elia Sassi

Istanza presentata in data 29/09/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di azionare i terreni oggetto di istanza da "Ville con parco e villini storici" a "Verde Privato"

Proposta

Accolta, in considerazione dello stato dei luoghi. Si prevede la destinazione "Verde Privato" dei terreni in oggetto di istanza, stralciandoli da "Ville con parco e villini storici".

ISTANZA N°7- Prot. 5727

Richiedente

Ing. Gianni Mario Consonni

Istanza presentata in data 01/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Segnalando il peggioramento del traffico della Via Saltrio con la potenziale attuazione dell'ATR5, si chiede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza della Via ai Ronchi oltre ad un auspicabile allargamento e risagomatura della stessa via.

Proposta

È previsto l'allargamento del calibro stradale di via ai Ronchi inserito tra le previsioni del nuovo ATR5. L'incrocio con via Saltrio viene allargato a delta, nell'impossibilità di realizzare una rotatoria, da definire in fase esecutiva.

Altri provvedimenti potranno essere presi in fase di gestione della viabilità.

ISTANZA N°8 – Prot. 5791

Richiedente

Rizzi Maria Stella e Rizzi Giuseppina

Istanza presentata in data 02/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dei terreni di proprietà dall'ATR5 e la successiva destinazione a residenziale privo di piano attuativo.

Proposta

Non accolta, poiché trattasi di area piantumata e facente parte di un sistema verde più ampio. Si prevederà dunque una destinazione agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale per i terreni in questione stralciandoli dall'ATR5 così come nuovamente individuata in sede di variante.

ISTANZA N°9 – Prot. 5818

Richiedente

Donadini Giovanni

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dei terreni di proprietà dall'ATR5 e la successiva destinazione a "Ville con parco e villini storici".

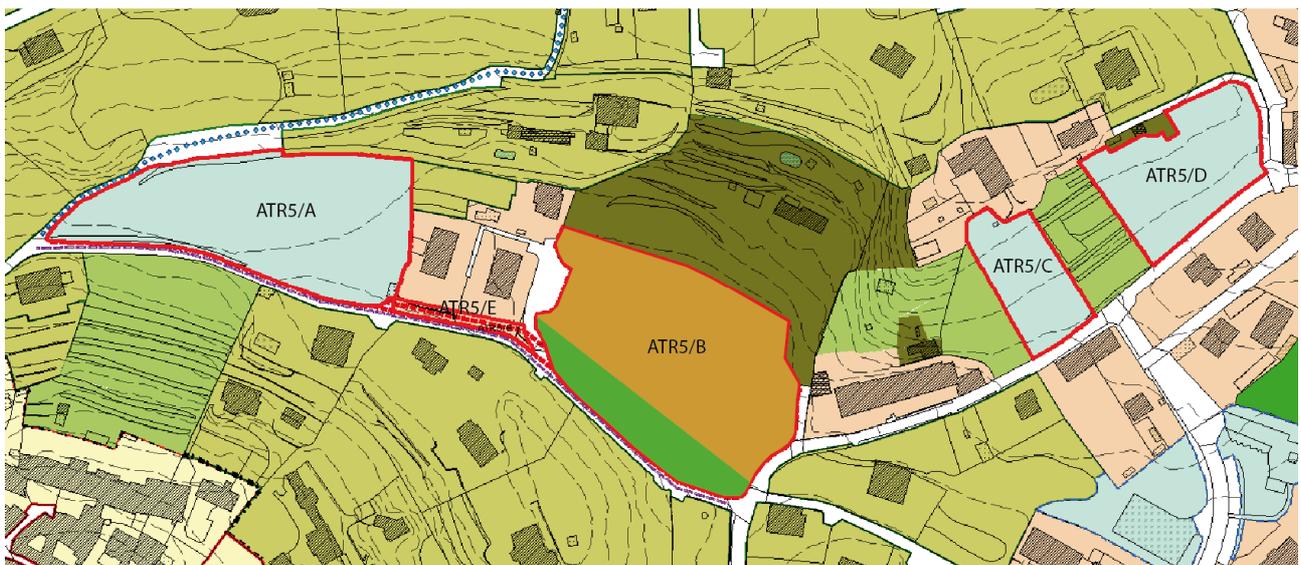
Proposta

Non accolta: l'area è compresa in uno dei due lotti del nuovo ATR5.

L'edificazione è prevista unicamente sul lotto B con indice territoriale di 0,2 mc/mq, mantenendo le alberature esistenti a sud e con cessione per tutta la lunghezza, compreso il peduncolo di collegamento, di una fascia di 2 m per allargamento della via ai Ronchi sul lato nord (anche nel lotto A).

La lottizzazione deve cedere 10 mq/ab teorico per servizi pari a circa 250 mq.

I lotti A/C/D vengono ceduti al comune, come cessioni vincolate alla realizzazione dell'ambito.



-  Area di concentrazione volumetrica
-  Fascia verde da mantenere

Stralcio ATR5

ISTANZA N°10 – Prot. 5819

Richiedente

Crespan Maria Luisa

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede che la proprietà venga azionata come "Tessuto Urbano Residenziale Recente" o, in alternativa in zona "Aree residenziali in contesti di rilevanza paesaggistica" e non in "Agricola Produttiva" come indicato nel PGT;

Proposta

Accolta. Si prevederà, per tale ambiti oggetto di istanza, un azionamento in "Aree residenziali in contesti di rilevanza paesaggistica".

ISTANZA N°11 – Prof. 5820

Richiedente

Di Bella Cirino

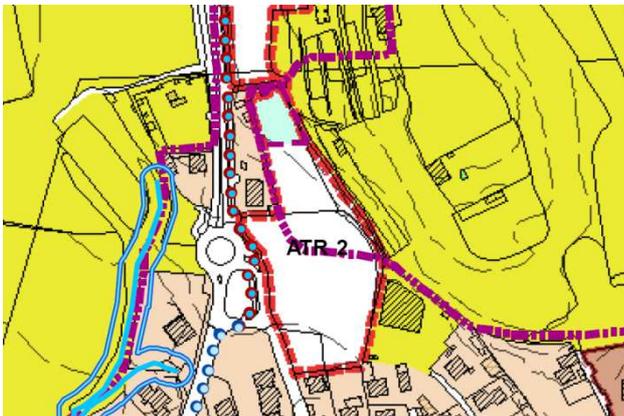
Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

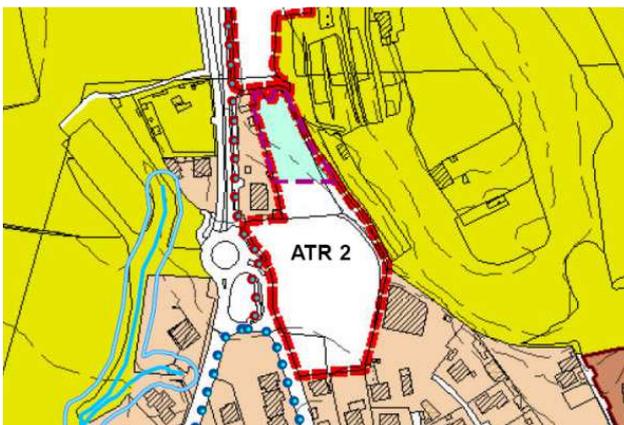
Chiede che le sue proprietà vengano azionate così come presentate in sede di adozione del PGT (porzione a nord di 850 mq come area disciplinata dal Piano sei Servizi e la rimanenza a sud edificabile nell'ambito dell'ATR2).

Proposta

Accolta, così come presentata in sede di adozione del PGT.



PGT adottato



PGT approvato

Richiedente

Invernizzi Davide

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Chiedono che vengano eliminate/aggiunte le seguenti prescrizioni dal PA1:

- a) il PA non debba necessariamente portare alla "demolizione dei volumi esistenti" ma possa essere trattata come una normale ristrutturazione anche attraverso la demolizione/ricostruzione;
- b) il PA possa prevedere la cessione dell'attuale strada privata del calibro di mt 6,00 e relativo marciapiede di mt 1,00, senza l'obbligo di "cessione di sedime per allargamento tratto via privata a ovest, fino a m 10";
- c) il PA possa prevedere una modesta cessione di parcheggi pubblici, oltre alla già citata cessione della strada, senza l'obbligo di "cessione di fascia larga m 5 per formazione di parcheggio pubblico a pettine, per tutta la lunghezza della via privata allarga, con obbligo di prevedere un albero ogni 2 stalli";
- d) il PA possa prevedere anche una modesta quota di spazi commerciali/artigianali di vicinato come previsti nelle norme del TURR;

Proposta

Parzialmente accolta:

- a) Non accolta
- b) Parzialmente accolta con cessione del sedime della strada a est per una larghezza di 7,5 m
- c) Parzialmente accolta. Lo standard da cedere oltre la strada è di mq 10/ab teorico, da cedere in parte come parcheggio lineare lungo la strada di nuova realizzazione;
- d) Accolta nella misura massima del 20% della slp totale. Gli standard dovranno essere quindi calcolati sulle destinazioni di progetto.

Le norme sono precisate all'art.36 comma 5 lettera e) delle NTA del Piano delle Regole.

ISTANZA N°13 – Prot. 5822

Richiedente

Bonelli Antonio, Biella Maria Rosa

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio delle proprietà dall'ATR5 rimanendo senza alcuna possibilità edificatoria;

Proposta

Si prevede una destinazione agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale del lotto oggetto di istanza, stralciandolo dall'ATR5.

ISTANZA N°14 – Prot. 5823

Richiedente

Luigi Zanchin, Mauro Amodio

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio della proprietà dal PA2 per una destinazione residenziale non soggetta a piano attuativo.

Proposta

Parzialmente accolta: viene tolto il vincolo del PA e sostituito dal PdCC1 all'art. 36 delle Nta del Piano delle Regole.

ISTANZA N°15 – Prot. 5825

Richiedente

F&C Immobiliare Srl

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di apportare modifiche planimetriche e di destinazione d'uso circa l'ambito in questione affinché la volumetria venga meglio distribuita.

Proposta

L'istanza è superata dall'accoglimento dell'istanza n°39.

ISTANZA N°16 – Prot. 5826 (duplice copia)

Richiedente

Endivia Srl

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di identificare la proprietà in "Ville con Parco e villini storici", con la previsione della traslazione del viale d'accesso a due alternative porzioni di giardino più adeguate dal punto di vista morfologico e funzionale; il PGT vigente azzona tale ambito come "Tessuto Urbano Residenziale Recente" e parte come "Aree Boscate".

Proposta

Non accolta poiché trattasi di zona completamente boscata. Viene eliminato dal Tessuto Urbano Residenziale il peduncolo nord poiché totalmente boscato.

ISTANZA N°17 – Prot. 5827 (duplice copia)

Richiedente

Bonello Fiorenzo

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di stralciare l'ambito in questione dall'ATR5 e inserirlo come "Ville con Parco e Villini storici".

Proposta

Si accoglie parzialmente l'istanza destinando il terreno ad agricolo e non a "ville con parco e villini storici", perché trattasi di edificio di recente costruzione.

Richiedente

Arch. Parotti, Geom. Porta, Geom. Vai

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si presentano osservazioni (cui si rimanda per i dettagli) circa:

1. Registro diritti edificatori: chiede che nel PGT vengano definite le modalità di istituzione del Registro dei diritti edificatori;
2. Definizione di fuori terra/seminterrato (art. 2 comma 2 lettere l-m): chiede una maggior definizione di "livello naturale del terreno";
3. Distanze dai confini (art. 2 comma 8 lettera c): chiede la possibilità di costruzione a distanza inferiore a 5 m dal confine, previo accordo con i proprietari;
4. Altezza di tetti e coperture (art. comma 9): chiede che l'altezza dei tetti a falde venga misurata nel punto medio e non al colmo;
5. Parcheggi e box auto (art. 13): chiede di rivedere la scelta di realizzare posti auto in interrato;
6. Tutela del verde nel TURR (art. 15): ritiene "sovrastimato" l'obbligo di ripiantumazione degli alberi in caso di abbattimento; chiede di istituire un elenco di essenze arboree e siepi utilizzabili per i nuovi insediamenti prospicienti gli spazi pubblici o visibili da viabilità pubblica;
7. Impianti solari termici e fotovoltaici (art. 20): chiede che gli impianti a pannelli con energie rinnovabili siano installabili in tutto il territorio comunale;
8. Fabbricati accessori (art. 24): chiede di aumentare la misura di pertinenze consentite;
9. NAF (art. 28): chiede di semplificare e promuovere gli interventi di recupero;
10. Recupero sottotetti (art. 42): chiede che venga ammesso per tutti gli edifici come da normative vigenti, introducendo limitazioni e regole più dettagliate per abbaini e velux.

Proposta

1. La variante prevederà l'istituzione del registro dei diritti volumetrici all'art.6 delle Nta del PdR;
2. Si introducono all'art. 2 comma 2 lettera n) delle Nta del PdR le seguenti definizioni:
 - "interrato": il piano il cui involucro murario è per l'80% minimo compreso nel terreno;
 - "seminterrato": il piano il cui involucro murario è per il 50% minimo compreso nel terreno.Il livello naturale del terreno è quello esistente allo stato ante costruzione, e che deve risultare dalla presentazione dello stato di fatto nelle tavole di progetto.
3. Non si ritiene di ridurre la distanza dai confini considerando che la tipologia edilizia più diffusa è quella della casa unifamiliare e che comunque la distanza minima tra pareti finestrate è 10m.
4. L'altezza massima degli edifici viene misurata al colmo poichè è quella che interessa l'incidenza paesaggistica. L'altezza al punto medio del tetto interessa l'abitabilità dei sottotetti e non il paesaggio;
5. Si accoglie in parte la richiesta. Verranno ammessi (oltre ai box interrati) box auto fuori terra solo se accorpati agli edifici e non in costruzioni isolate sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti.
Non sono ammessi box o posti auto pertinenziali con accesso diretto da strade o spazi pubblici. Tettoie per coprire posti auto (cover car) nei cortili, sono ammesse a condizione che non superino il 25% della superficie del cortile, previo parere favorevole della commissione paesaggistica e fatti salvi i diritti

degli edifici perimetrali.

6. Non si accoglie la richiesta di indicare un elenco di essenze arboree per i giardini privati, lasciando libertà di scelta ai proprietari.
7. I pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi in tutto il territorio ad esclusione del NAF, degli edifici tutelati e degli impianti a terra nelle zone agricole.
8. I fabbricati accessori vengono ammessi solo se accorpati all'edificio principale e solo per gli edifici che non hanno un piano interrato o seminterrato in cui è possibile ricavare dei depositi. La superficie massima è 4 mq, con altezza massima pari al piano terra dell'edificio.
9. Nel NAF si conferma l'obbligo di Piano Attuativo per gli interventi che prevedono ricomposizione planivolumetrica o demolizione con ricostruzione e per gli interventi che coinvolgono spazi pubblici. Non sono ammessi aumenti di volume neanche di tipo premiale (diritti volumetrici commerciabili). I trasferimenti di volume nello stesso edificio sono ammessi se si tratta di demolizione di parti aggiunte e incoerenti a favore di ricomposizioni compositive, previo parere della commissione paesaggistica. Le definizioni di dettaglio richieste dovrebbero far parte di un piano particolareggiato per il NAF o di norme speciali allegate al PGT.
10. Si accoglie la proposta di introdurre le norme regionali all'art. 42 comma 4 lettera g).

Richiedente

IDSC

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si richiede che:

1. Sia variata la disciplina del PGT relativa all'ambito di Cascina San Siro al fine di consentire la rifunzionalizzazione dell'immobile mediante interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con piano attuativo, che prevedano la demolizione con ricostruzione anche per le porzioni del corpo principale seriamente compromesse;
2. Siano definiti quali interventi sono ammessi in presenza di un piano attuativo in ambiti normati sia dall'articolo 27 sia dall'articolo 28 delle NTA del Piano delle Regole.;
3. Siano chiarite le condizioni di recupero della volumetria dei manufatti da demolire su cui si applica la "trasformazione conservativa" così come normato dall'art. 28 delle NTA del Piano delle Regole nell'ambito degli interventi di demolizione definitiva definita;
4. L'AC valuti l'ipotesi di acquisizione gratuita delle aree identificate al NCT con i mappali 7608 del foglio 13 e 7716, 7717 dei fogli 13-16, qualora non proceda in tempi brevi alla loro acquisizione mediante procedura di "cessione bonaria", mediante il loro coinvolgimento nell'ambito di trasformazione ATR3 come aree di compensazione ambientale da cedersi a cura dell'operatore che realizzerà l'intervento di trasformazione; le stesse potranno essere eventualmente prive di diritti edificatori oppure essere oggetto di meccanismi di incentivazione, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 11, a favore dell'operatore;
5. Al fine del conseguimento degli scopi dell'Ente scrivente, sia valutata l'opportunità di ricomprendere il mappale 2826 nel perimetro dell'ambito di trasformazione ATR4, con attribuzione di diritti edificatori residenziali; su di esso potranno essere eventualmente previsti interventi di tipo ambientale volti alla definizione del nuovo margine urbano verso lo spazio agricolo.

Proposta

1-2-3 si mantiene l'indicazione del restauro per la chiesa.

Per la cascina viene ammessa la ristrutturazione per tutti i fabbricati mantenendo la conformazione volumetrica e la tipologia dei materiali, recuperando anche le ex stalle per le destinazioni ammesse.

Devono essere contestualmente demoliti l'edificio per allevamento bachi e gli altri per cui è già previsto.

La destinazione di tutti può essere residenza, social housing, servizi, ricettivo.

4 – Non accolta

5 – Non accolto poiché il confine dell'ATR4 è allineato con i lotti edificati adiacenti e l'AC non intende estendere l'area edificabile.

ISTANZA N°20 – Prot. 5834

Richiedente

Cassani Silvio, Palestra Giuseppina, Cassani Carla Andreina, Cassani Maria Giuseppina

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dall'ATR5 verso "Area a Verde Privato"

Proposta

Viene accolto lo stralcio dall'ATR5 ma con destinazione agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale del lotto, in considerazione della morfologia del terreno e della destinazione dei lotti contigui.

ISTANZA N°21 – Prot. 5835

Richiedente

Ninetta Bellanca

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dell'ambito in questione dall'ATR5

Proposta

Si prevede la destinazione in "Verde Privato" e il conseguente stralcio dall'ATR5 così come individuato in sede di Variante.

ISTANZA N°22 – Prot. 5836

Richiedente

De Grazia – Di Bella

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dell'ambito in questione dall'ATR5

Proposta

Si prevede la destinazione ad agricolo di rilevanza paesaggistica e ambientale e il conseguente stralcio dall'ATR5 così come nuovamente individuata in sede di Variante.

ISTANZA N°23 – Prot. 5839 (duplice copia)

Richiedente

Randazzo Letizia

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dell'ambito in questione dall'ATR5 a "Verde Privato"

Proposta

Si prevede la destinazione ad agricolo di rilevanza paesaggistica e ambientale e il conseguente stralcio dall'ATR5 così come individuata in sede di Variante.

ISTANZA N°24 – Prot. 5840

Richiedente

Colombo – Scarvaci

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dell'ambito in questione dall'ATR5 a "Verde Privato"

Proposta

Si prevede la destinazione in "Verde Privato" (della residenza contigua) e conseguente stralcio dall'ATR5 così come individuato in sede di Variante.

ISTANZA N°25 – Prot. 5841 (duplice copia)

Richiedente

Arch. Tiziano Rossini

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si presentano osservazioni circa:

1. Disciplina per il Recupero dei sottotetti (art.42 comma 3.a): chiede di indicare le altezze interne dei locali sottotetto come definite dalla LR 12/2005 art. 63.6;
2. Disciplina dei parcheggi (art. 13 comma 1a, 2a): rivedere la normativa offrendo la possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali anche fuori terra (compresi nello stesso sedime di fabbrica o in corpo staccato al fabbricato).

Proposta

1. Si accoglie la proposta di indicare le altezze così come indicate dalla LR12/2005 (come da risposta all'istanza n°18);
2. Verranno ammessi (oltre ai box interrati) box auto fuori terra solo se accorpati agli edifici e non in costruzioni isolate sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti.

Non sono ammessi box o posti auto pertinenziali con accesso diretto da strade o spazi pubblici. Tettoie per coprire posti auto (cover car) nei cortili, sono ammesse a condizione che non superino il 25% della superficie del cortile, previo parere favorevole della commissione paesaggistica e fatti salvi i diritti degli edifici perimetrali. (come da risposta all'istanza n°18)

ISTANZA N°26 – Prot. 5844 (duplice copia)

Richiedente

Vari richiedenti

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Vedi contenuto istanza prot. 5727 - n°7

Proposta

È previsto l'allargamento del calibro stradale di via ai Ronchi inserito tra le previsioni del nuovo ATR5. L'incrocio con via Saltrio viene allargato a delta, nell'impossibilità di realizzare una rotatoria, da definire in fase esecutiva.

Altri provvedimenti potranno essere presi in fase di gestione della viabilità.

ISTANZA N°27 – Prot. 5845

Richiedente

EdilrOrsa

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di rivisitare i criteri/parametri/superfici dell'ATR5 ai fini di una più semplice attuazione

Proposta

Accolta. Si prevede un nuovo ATR5 che comprende un solo comparto di concentrazione volumetrica. Questo semplifica l'attuazione come richiesto, riducendo il numero dei proprietari di aree partecipanti all'ATR5.

L'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la cessione di area per l'allargamento della via ai Ronchi di 2m lato nord e la formazione di svincolo tra la via ai Ronchi e via Saltrio.

ISTANZA N°28 – Prot. 5846 (triplice copia)

Richiedente

Vicina Grazia

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di rivisitare i criteri/parametri/superfici dell'ATR5 ai fini di una più semplice attuazione

Proposta

Accolta. Si prevede un nuovo ATR5 che comprende un comparto di concentrazione volumetrica. Questo semplifica l'attuazione come richiesto, riducendo il numero dei proprietari di aree partecipanti all'ATR5.

L'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la cessione di area per l'allargamento della via ai Ronchi di 2m lato nord e la formazione di svincolo tra la via ai Ronchi e via Saltrio.

ISTANZA N°29 – Prot. 5847

Richiedente

Tomasini Andrea Beniamino

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di rivisitare i criteri/parametri/superfici dell'ATR5 escludendo eventuali aree connesse ad edifici esistenti ed eventualmente individuando unità minime di intervento, ai fini di una più semplice attuazione.

Proposta

Parzialmente accolta. Si prevede un nuovo ATR5 che comprende un unico comparto di concentrazione volumetrica. Questo semplifica l'attuazione come richiesto, riducendo il numero dei proprietari di aree partecipanti all'ATR5. L'area oggetto dell'istanza viene ceduta al Comune come area per servizi.

L'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la cessione di area per l'allargamento della via ai Ronchi di 2m lato nord e la formazione di svincolo tra la via ai Ronchi e via Saltrio.

ISTANZA N°30– Prot. 5848 (duplice copia)

Richiedente

Rapillo - Fontana

Istanza presentata in data 04/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede di rivisitare i criteri/parametri/superfici dell'ATR5 escludendo eventuali aree connesse ad edifici esistenti ed eventualmente individuando unità minime di intervento, ai fini di una più semplice attuazione.

Proposta

Parzialmente accolta. Si prevede un nuovo ATR5 che comprende un unico comparto di concentrazione volumetrica. Questo semplifica l'attuazione come richiesto, riducendo il numero dei proprietari di aree partecipanti all'ATR5. L'area oggetto dell'istanza viene ceduta al Comune come area per servizi.

L'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la cessione di area per l'allargamento della via ai Ronchi di 2m lato nord e la formazione di svincolo tra la via ai Ronchi e via Saltrio.

Richiedente

Gianbattista Fidanza

Istanza presentata in data 03/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si presentano osservazioni circa:

1. L'installazione di pannelli solari all'interno dei NAF
2. Le prescrizioni inerenti il "livello base degli interventi esterni" al fine di promuovere l'uso di materiali e tecnologie innovative.

Proposta

1. La richiesta di ammettere pannelli solari nei NAF e negli edifici tutelati non è accolta perché allo stato dell'arte si tratta ancora di elementi esteticamente e morfologicamente non integrabili o magari contraddittori con l'architettura tradizionale o storica, o con il contesto storico.
2. L'utilizzo di materiali imitativi di altri (coppo anticato, ceramica o altro, effetto pietra, serramenti effetto legno) non è culturalmente accettata negli interventi di restauro o risanamento e in genere negli ambiti tutelati.

ISTANZA N°32- Prot. 5868 (fuori termine)

Richiedente

Bellanca - Calabrese

Istanza presentata in data 06/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dei propri terreni dall'ATR5

Proposta

Accolta. Si prevede la destinazione in "Verde Privato" e il conseguente stralcio dall'ATR5 così come individuata in sede di Variante.

ISTANZA N°33- Prot. 5890

Richiedente

Piodi Silvana

Istanza presentata in data 07/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dei propri terreni dall'ATP a agricolo o boschivo.

Proposta

Il lotto oggetto dell'istanza per circa il 50% è già compreso nelle aree agricole produttive.

La restante parte è compresa nell'ATP che l'AC non intende modificare in quanto trattasi dell'unica area di espansione destinata ad attività produttive: lo stralcio della parte in oggetto renderebbe difficile l'attuazione sia da un punto di vista quantitativo che distributivo. Quindi l'istanza per questa parte non è accolta.

ISTANZA N°34– Prot. 5891

Richiedente

Ravera Carlo

Istanza presentata in data 07/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio dei propri terreni dall'ATP a agricolo o boschivo.

Proposta

Il lotto oggetto dell'istanza per circa il 50% è già compreso in area boscata.

La restante parte è compresa nell'ATP che l'AC non intende modificare in quanto trattasi dell'unica area di espansione destinata ad attività produttive: lo stralcio della parte in oggetto renderebbe difficile l'attuazione. Quindi l'istanza per questa parte non è accolta.

ISTANZA N°35- Prot. 6093

Richiedenti

Tozzo Roberto e Belluzzi Ilaria Rita

Istanza presentata in data 14/10/2014

Contenuto dell'istanza

Si chiede lo stralcio del proprio terreno dal NAF e la classificazione come TURR, in quanto l'edificio esistente è di recente costruzione.

Proposta

L'istanza viene accolta per la motivazione espressa.

ISTANZA N°36- Prot. 6530 (fuori termine)

Richiedente

Consonni

Istanza presentata in data 29/10/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede:

- inserimento della destinazione d'uso "Strutture socio-assistenziali" all'interno dell'art. 40 delle Nta del PdR;
- ampliamento della relativa area a destinazione terziaria prevista nell'azzonamento al fine di poter prevedere una rilocalizzazione dei volumi esistenti in caso di eventuale o parziale demolizione del fabbricato principale.

Proposta

Parzialmente accolta. L'AC intende facilitare il recupero funzionale dell'edificio oggi in disuso, quindi nella variante al PGT saranno previste più destinazioni d'uso compresa quella richiesta.

In quanto alla rilocalizzazione dei volumi in caso di demolizione e ricostruzione o comunque di ristrutturazione urbanistica/edilizia, considerato che l'area è quasi completamente boscata, difficilmente accessibile e le dimensioni dei volumi esistenti sono molto cospicue si dovrà rinviare a strumenti attuativi di rilevanza sovracomunale.

Considerate le condizioni dell'immobile, difficilmente adattabile ad altre destinazioni, viene ammessa anche la demolizione con ricostruzione di una slp ridotta del 20% al fine di diminuire l'impatto paesaggistico e volumetrico.

ISTANZA N°37– Prot. 6745 (fuori termine)

Richiedente

Malnati Chiara

Istanza presentata in data 06/11/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede lo stralcio del proprio terreno dall'ATP a agricolo o boschivo.

Proposta

Non accolta

La posizione dell'ATP è una scelta dell'AC per disporre di un'area a destinazione produttiva nel territorio comunale.

ISTANZA N°38– Prot. 7044 (fuori termine)

Richiedente

Vaghi Alfredo

Istanza presentata in data 17/11/2014

Contenuto dell'Istanza

Si chiede:

- lo stralcio del proprio terreno dal Turr, in modo da permettere l'impianto fognario con le vasche Imhoff e la dispersione per sub-irrigazione;
- di prevedere all'interno della ATP un impianto fognario adeguato e di poter avere la possibilità di allacciarsi a questo impianto.

Proposta

Non accolta poiché non pertinente al PGT.

ISTANZA N°39- Prot. 1617 (fuori termine)

Richiedente

Forlin Graziano e Campigotto Nives

Istanza presentata in data 09/03/2015

Contenuto dell'Istanza

Propongono di cedere a titolo gratuito all'AC le proprietà di cui ai mappali 3513-8223-5761-6180-6494 (appartenenti al PA-NAF1) in cambio:

- di trasformare da area agricola silvo-pastorale a Turr i terreni di cui ai mappali 2556-2264-4678-4680;
- di trasformare da area boscata a Turr i terreni di cui ai mappali 2555-4751-5994-5995-6079-6174-6175-7449-7450.

Proposta

L'istanza è parzialmente accolta con:

- la trasformazione da agricola silvo-pastorale a Turr dei terreni di cui ai mappali 2264 e 2556;
- la trasformazione da area boscata a Turr dei terreni di cui ai mappali 6175, 5995, 4751 (in parte).
- la cessione a titolo gratuito delle proprietà di cui ai mappali 3513-8223-5761-6180-6494.

ISTANZA N°40– Prot. 1902 (fuori termine)

Richiedente

Mikel Perez Leyun

Istanza presentata in data 19/03/2015

Contenuto dell'Istanza

In merito all'area destinata a "giardini pubblici" individuata dal PUC con all'interno una struttura polifunzionale, chiede:

1. Che la struttura polifunzionale venga riqualificata come struttura ricettiva ad uso turistico;
2. Che venga prevista la possibilità di realizzare soluzioni abitative in legno, destinate ad alloggio ad uso turistico;
3. Che la gestione del parco e della struttura polifunzionale vengano cedute al privato per almeno 30 anni ma che il parco sarà accessibile a tutti. Per quanto riguarda la struttura polifunzionale, dovrà essere previsto con convenzionamento la possibilità di utilizzo dello stesso anche da parte della Pubblica Amministrazione.
4. Che qualsiasi società dovrà rispettare l'ambiente, intervenire sulle piante e, se necessario, integrare con nuove piantumazioni;
5. Che al termine della collaborazione, le strutture presenti e le migliorie apportate rimangano di proprietà del comune di Viggiù, salvo diverso accordo tra le parti.

Proposta

L'istanza è parzialmente accolta.

L'area è utilizzabile per lo scopo richiesto, con convenzione che dovrà prevedere obbligatoriamente i costi di gestione dell'edificio polifunzionale, la manutenzione ordinaria del parco, la creazione di un piccolo parcheggio accanto al polifunzionale, un percorso vita e l'incremento delle attrezzature di gioco per i bambini. Il polifunzionale potrà essere utilizzato dal comune per n° 12 giornate/anno.

Nella convenzione devono essere contenute:

- l'eventuale espansione futura
- una fidejussione per lo smaltimento delle costruzioni nel caso di abbandono/chiusura.

ISTANZA N°41- Prot. 2034 (fuori termine)

Richiedente

Paracchini Maria Luisa

Istanza presentata in data 25/03/2015

Contenuto dell'Istanza

Chiede se l'azonamento coincide o dovrebbe coincidere con i limiti di proprietà.

Nel caso dovesse sussistere la seconda ipotesi, il richiedente precisa che in adiacenza al proprio fabbricato per civile abitazione (ricadente nelle "Aree agricole silvo-pastorali"), esiste un fabbricato accessorio ad uso autorimessa, regolarmente denunciato.

Chiede dunque di modificare la destinazione delle "Aree agricole silvo-pastorali" in "Tessuto urbano residenziale recente" all'interno delle aree di proprietà.

Proposta

Non accolta poiché il sedime della residenza risulta già edificabile, comprensivo del volume esistente e di un eventuale ampliamento applicando l'indice del TURR. L'estensione dell'area edificabile occuperebbe terreni piantumati e tutelati a bosco.

ISTANZA N°42– Prot. 2508 (fuori termine)

Richiedente

Roberto Frattini tecnico incaricato da 27 cittadini

Istanza presentata in data 13/04/2015

Contenuto dell'Istanza

Chiedono la modifica in riduzione del PL "Baraggia 2" lasciando un unico PL suddiviso in due sub-ambiti (ambito A e ambito B)

Proposta

L'istanza è accolta con le seguenti prescrizioni:

- La convenzione è unica ma l'attuazione potrà avvenire con due sub ambiti.
- Le aree destinate a standard vengono computate fino alla concorrenza di 10mq/ab teorico. Le superfici cedute in eccedenza non computano e gli standard mancanti devono essere monetizzati secondo le norme generali del Pgt.
- I parcheggi devono essere alberati come da regole del Pgt.
- Indice territoriale: 0,60 mc/mq
- Altezza massima: 7,50 m – Altezza massima al colmo per i tetti a falde: 9,50 m
- Rapporto di copertura: 30%