

COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO

Provincia di Varese

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

DEL PGT DI COCQUIO TREVISAGO ADOTTATO IN DATA 18 DICEMBRE 2013 CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N°49

E DI ADEGUAMENTO DEL PGT AI PARERI SOVRAORDINATI

DI COMPATIBILITA' CON IL PTC PROVINCIALE, IL PTC DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI E ALLA
VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUI SITI SIC E ZPS PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE EFFETTUATA DALLA
PROVINCIA DI VARESE.

PROGETTISTI

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

ARCH. UGO TARGETTI

ARCH. EKATERINA SOLOMATIN

DOTT. AGR. ALESSANDRO NICOLOSO

MAGGIO 2014

SOMMARIO

PREMESSA	5
A) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE PROVINCIALE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.....	6
1) Rilievi relativi a alla nuova area per servizi N7 – Centro sportivo comunale.....	6
2) Rilievi relativi all'ambito TR1.....	9
3) Rilievi relativi all'ambito TR2.....	13
3) Rilievi relativi agli ambiti di completamento del PGT.	14
4) Ulteriori Rilievi afferenti a questioni di carattere piu' generale.....	15
5) Indicazioni in merito alla componente geologica idrogeologica e sismica del PGT contenute nel parere di compatibilità provinciale e relative determinazioni finali.....	17
B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELLA PROVINCIA DI VARESE.....	18
C) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVI AL PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL PTC DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI.....	20
D) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.....	22
Osservazione n° 1 – PARERE ARPA	26
Osservazione n° 2.....	27
Osservazione n° 3.....	28
Osservazione n° 4.....	29
Osservazione n° 5.....	33
Osservazione n° 6 – parere asl.	34
Osservazione n° 7.....	34
Osservazione n° 8.....	36
Osservazione n° 9.....	37
Osservazione n° 10.....	38

Osservazione n° 11.....	39
Osservazione n° 12.....	40
Osservazione n° 13.....	42
Osservazione n° 14.....	43
Osservazione n° 15.....	44
Osservazione n° 16.....	45
Osservazione n° 17.....	46
Osservazione n° 18.....	47
Osservazione n° 19.....	49
Osservazione n° 20.....	50
Osservazione n° 21.....	52
Osservazione n° 22.....	53
Osservazione n° 23.....	54
Osservazione n° 24.....	55
Osservazione n° 25.....	56
Osservazione n° 26.....	57
Osservazione n° 27 - LIPU	59
Osservazione n° 28.....	63
Osservazione n° 29.....	64
Osservazione n° 30.....	66
Osservazione n° 31.....	67
Osservazione n° 32.....	68

Osservazione n° 33.....	69
Osservazione n° 34.....	71
Osservazione n° 35.....	72
Osservazione n° 36.....	74
Osservazione n° 37.....	77
Osservazione n° 38.....	77
Osservazione n° 39.....	79
Osservazione n° 40.....	82
Osservazione n° 41.....	83
Osservazione n° 42.....	84
Osservazione n° 43.....	85
Osservazione n° 44.....	87
Osservazione n° 45.....	88
Osservazione n° 46.....	89
Osservazione n° 47.....	90
Osservazione n° 48.....	91
Osservazione n° 49.....	92
Osservazione n° 50.....	93
Osservazione n° 51.....	96
Osservazione n° 52.....	96
Osservazione n° 53.....	99
Osservazione n° 54.....	100

Osservazione n° 55	101
Osservazione n° 56.....	104
Osservazione n° 57.....	105
Osservazione n° 58.....	106
Osservazione n° 59.....	108
Osservazione n° 60.....	109
Osservazione n° 61.....	110
Osservazione n° 62 –ufficio tecnico.....	111
Osservazione n° 63.....	114
Osservazione n° 64.....	116
Osservazione n° 65 - FAI	117
Osservazione n° 66.....	121
Osservazione n° 67	123
Osservazione n° 68.....	124
TABELLA DI RIEPILOGO	128
NOTA DELL’UFFICIO TECNICO DI CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI O SPECIFICAZIONE DI NORME AI SENSI DEL COMMA 14 BIS, ART.13 LR.12/05.....	131

PREMESSA

Questo documento costituisce la proposta di controdeduzione ai pareri di compatibilità del PTCP della Provincia di Varese, alla Valutazione di Incidenza dei siti SIC e ZPS presenti sul territorio comunale formulata dalla provincia di Varese, al parere di compatibilità con il PTC del Parco regionale del Campo dei Fiori formulato dall'Ente Parco.

Come previsto dal comma 7 art. 13 della LR 12/05, l'Amministrazione Comunale procede contestualmente alla controdeduzione, all'adeguamento del PGT alle prescrizioni prevalenti degli strumenti sovraordinati o della valutazione di Incidenza dei siti SIC e ZPS, formulando al contempo le determinazioni definitive rispetto alle indicazioni orientative in essi contenute.

Questo documento, pertanto, contiene anche le proposte di adeguamento del PGT ai suddetti pareri o alla VIC, in recepimento sia delle prescrizioni sia degli elementi orientativi e di indirizzo ivi presenti.

Tale documento contiene inoltre, le proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate al PGT adottato successivamente alla sua pubblicazione.

Parimenti sono qui contenute le proposte di modifica degli elaborati del PGT a seguito dell'accoglimento, integrale o parziale, delle osservazioni presentate.

Costituisce parte integrante di questo elaborato, la tavola grafica per l'individuazione delle osservazioni (fuori scala) redatta sulla base cartografica del PdR adottato, utile alla migliore individuazione della localizzazione delle osservazioni pervenute.

E' contenuta in questo documento anche la sintesi delle richieste formulate dall'ufficio tecnico comunale, per la correzione di errori materiali e la specificazione di norme ai sensi del comma 14 bis dell'art. 13 della LR 12/05 e la sintesi degli adeguamenti e delle correzioni relative.

Seppur non contenuto nel presente documento, è allegata alla deliberazione di controdeduzione anche lo studio geologico opportunamente integrato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni svolte dal tecnico specialista incaricato per la redazione dello studio geologico del territorio comunale.

A) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AL PARERE PROVINCIALE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.

Con Deliberazione n° 86 del 21 marzo 2014, il Commissario Straordinario della Provincia di Varese approvava il parere di compatibilità al PTCP, di cui al comma 5 art.13 della LR 12/05, del PGT di Cocquio Trevisago.

Ai sensi del comma 7 art.13 della LR 12/05 il Consiglio Comunale "...omissis... *provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale, o con i limiti di cui all'art.15, comma 5 (individuazione delle aree agricole strategiche – ndr) ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo...omissis...*".

Nel presente documento, pertanto, si riepilogano gli elementi prescrittivi od orientativi contenuti del parere provinciale e si determina in merito alle modifiche da apportare agli elaborati del PGT in sede di approvazione finale.

Il Parere di compatibilità al PTCP reso dal competente ufficio provinciale ai sensi del 5° comma art. 13 LR 12/05 è da considerarsi prescrittivo in merito ai seguenti contenuti:

- a) tutela di beni ambientali e paesaggistici in attuazione alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (comma 2 lett. a) art. 18 LR 12/05);
- b) localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale alla scala della pianificazione provinciale (comma 2 lett. b) art. 18 LR 12/05);
- c) individuazione degli ambiti agricoli strategici di cui al comma 4 art.15 LR 12/05 (comma 2 lett. c) art. 18 LR 12/05);
- d) indicazione di opere prioritarie di sistemazione e consolidamento del rischio idrogeologico o sismico (comma 2 lett d) art.18 LR 12/05).

Le ulteriori indicazioni in esso contenute e non riconducibili alle materie sopra elencate devono considerarsi di carattere orientativo.

Nei seguenti paragrafi verranno richiamati, sintetizzandoli, **solo** i contenuti del parere provinciale che comportano necessità di controdeduzione al parere o di adeguamento del PGT, tralasciando invece le parti del parere che, confermando i profili di compatibilità del PGT con il PTCP, non necessitano di controdeduzione.

Le presenti controdeduzioni avranno per oggetto, in principale modo, il paragrafo 6 – Conclusioni - del parere Provinciale, laddove vengono puntualmente individuate le necessità di modifica del PGT al fine della sua compatibilità con il PTCP. I contenuti più generali del parere verranno richiamati, e se del caso controdedotti, solo nella misura in cui essi siano richiamati nel capitolo 6 – Conclusioni – di tale parere.

Nel presente documento si dà atto anche della richiesta di modifiche allo Studio geologico del territorio comunale allegato al PGT, rimandando all'elaborato specialistico di controdeduzione allegato al presente documento quale parte integrante e sostanziale.

1) RILIEVI RELATIVI A ALLA NUOVA AREA PER SERVIZI N7 – CENTRO SPORTIVO COMUNALE.

Sintesi dei contenuti del parere provinciale di compatibilità con il PTCP

Il parere provinciale ritiene che l'area N7 del Piano dei Servizi, relativa al nuovo centro sportivo comunale, sia in contrasto con gli obiettivi di tutela delle aree agricole e con quelli di tutela della rete ecologica, anche in funzione dell'attuazione della RER, mediante la sua declinazione alla scala locale (compito delegato alle Province). Il parere prescrive che tale area debba essere mantenuta come agricola ed inclusa nello schema di rete ecologica.

Proposta di controdeduzione.

Si prende atto di quanto richiesto, prescrittivamente, dalla Provincia.

Si deve quindi procedere all'eliminazione della previsione del nuovo centro sportivo, area N7 dalle tavole B.1.3 del Piano dei Servizi, C.1.3 del Piano delle Regole e dalle altre tavole del DdP che ne contengono la previsione. Tale area viene riclassificata, nella tavola C.1.3 del PdR come "ambito agricolo naturalistico e di fondovalle", e viene inserita nel progetto di rete ecologica comunale (tavola B.1.3 del PdS e tavola A.3.2 del DdP).

L'accoglimento di quanto richiesto dal parere non può esimere dal ribadire che sul territorio comunale sia comunque necessaria la realizzazione di una nuova struttura sportiva.

In sede di controdeduzione non è possibile individuare, negli elaborati conformativi del regime giuridico dei suoli (Piano dei servizi e Piano delle regole), una nuova e diversa collocazione del nuovo centro sportivo, in quanto ciò rappresenterebbe un'elusione alla possibilità di presentare osservazioni da parte degli aventi titolo rispetto alle nuove aree individuate, con elusione dei obblighi previsti, in tale senso, dalla legislazione vigente.

Si ritiene però opportuno che tale obiettivo di fondo (realizzazione di un nuovo centro sportivo) sia ribadito e riformulato nella parte strategica del PGT, ovvero nel Documento di Piano.

Tale obiettivo viene pertanto introdotto esplicitamente negli elaborati del DdP, non conformativo. Ciò avviene nella Relazione di progetto e nella tavola A.3.3 del DdP, che individuerà, indicativamente, gli areali di possibile futuro insediamento della nuova struttura sportiva, coerenti, per caratteri dimensionali e di accesso, alle esigenze della nuova struttura, nonchè alle esigenze di tutela della rete ecologica regionale ben rappresentate dal parere provinciale.

Si ritiene di poter proporre, a tal fine, una doppia alternativa, costituita dalle aree libere presenti tra la via Milano e la SP1 var, a Cocquio, e dalle aree poste a cavallo della strada Cascina Laghetti, tra la SP1var e la piattaforma comunale di raccolta dei rifiuti.

In queste zone sono infatti presenti porzioni di aree libere non ricomprese nella rete ecologica regionale, con buona possibilità di struttura e una viabilità di accesso coerente con le esigenze funzionali del centro sportivo.

Si ribadisce che l'indicazione da inserirsi all'interno del DdP non può che avere valore unicamente strategico, senza riflessi sul regime giuridico dei suoli, che continuano quindi a mantenere la loro vocazione agricola.

La nuova struttura potrà comunque essere realizzata con l'ausilio dei diritti volumetrici già individuati dal PGT (4650 mc) che, pur già nella dotazione della capacità insediativa del PGT, saranno attribuiti alla specifica area di pertinenza a seguito della sua specifica individuazione.

Tali diritti volumetrici saranno utilizzabili all'interno dell'ambito di trasformazione TR1, nel quale la struttura esistente di via Maletti verrà riconfermata nella sua matura di servizio pubblico sino alla realizzazione del nuovo campo sportivo. Sino a tale evenienza la capacità edificatoria propria dell'ambito TR1 potrà essere utilizzata solo nel sub-comparto di contrada San Bartolomeo, previa cessione al comune delle aree di via Maletti. Anche in rapporto all'evoluzione cronologica dell'attuazione dell'ambito di trasformazione TR1, il Piano Attuativo per la realizzazione degli interventi potrà definire l'eventuale realizzazione dei volumi perequativi esclusivamente nell'ambito di Contrada san Bartolomeo, oppure anche in via Maletti.

Quando il Comune individuerà la specifica area per la realizzazione della nuova struttura sportiva, dovrà pertanto essere avviato uno specifico procedimento di variante parziale al PGT, anche contestuale all'approvazione del progetto di opera pubblica o del Piano Attuativo (PII) dell'ambito TR1, da sottoporsi a verifica di esclusione della VAS ed, eventualmente, della VIC.

Sino alla realizzazione della nuova struttura, pertanto, la struttura esistente di via Maletti partecipa alla dotazione di aree pubbliche del PGT.

Proposta di adeguamento degli elaborati ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

Stralcio, dalle tavole B.1.3 del PdS, C.1.3 del PdR, A.3.2, A.3.3 e A.3.4 del DdP, nonché dagli elaborati testuali (norme e relazioni) dell'area N7 del PdS.

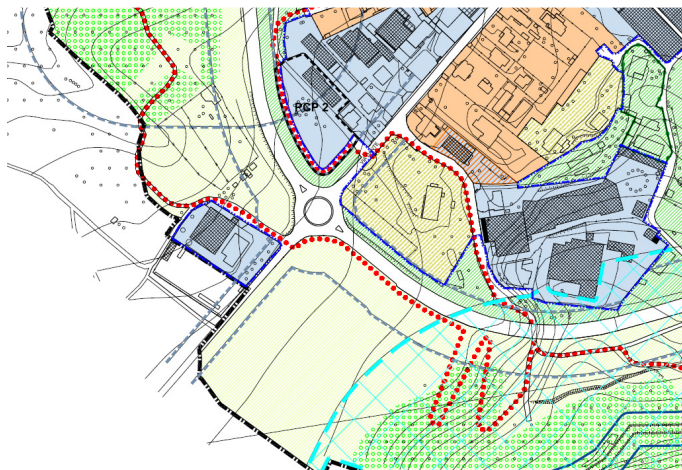
Cancellazione, del punto 7, comma 2, art. 8 delle NdA del PdS, riferito all'area N7 dell'ex nuovo centro sportivo.

Classificazione di tali aree, nella tavola C.1.3 del PdR, come ambiti agricoli e naturalistici di fondo valle.

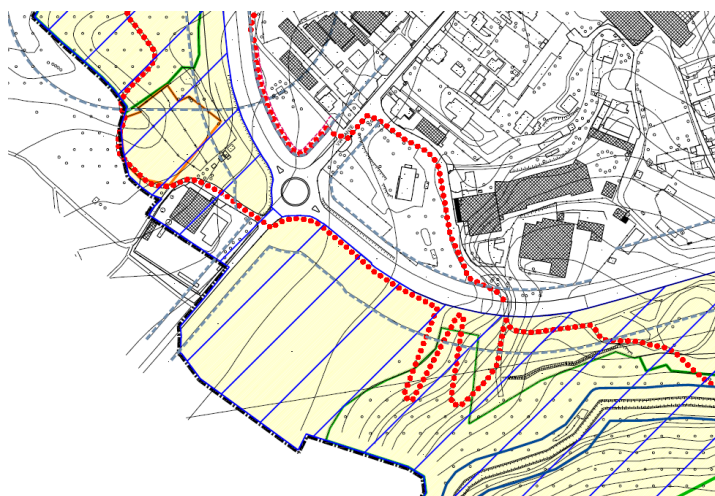
Inclusione di tali aree, nelle tavole B.1.3 e A.3.2 del DdP nelle aree della rete ecologica comunale.

Individuazione simbolica, nella tavola A.3.3 del DdP, delle alternative (indicative) degli ambiti territoriali che potranno essere interessati da studi, valutazioni (VAS e VIC) e progetti per la realizzazione del nuovo centro sportivo.

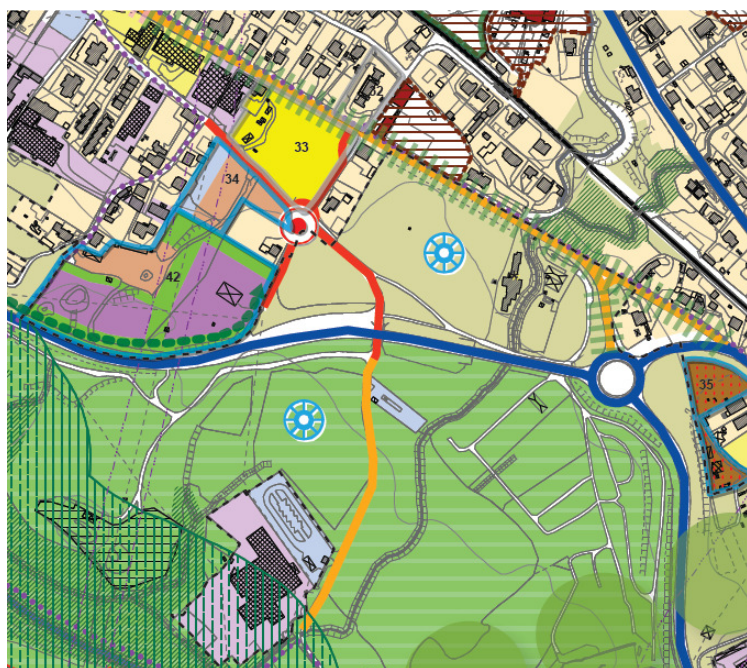
Specificazione, nelle norme del DdP, del valore strategico e non conformativo di tale individuazione, con specificazione della possibilità di attivare la procedura di variante contestuale alla predisposizione del progetto, con contestuale attivazione delle procedure di esclusione di verifica della VAS e di Valutazione di Incidenza (VIC).



Stralcio della tavola C.1.3 del PdR modificata



Stralcio della tavola B.1.3 del PdR modificata



Possibili alternative (indicative) degli ambiti territoriali che potranno essere interessati da studi, valutazioni (VAS e VIC) e progetti per la realizzazione del nuovo centro sportivo

Estratto tavola A.3.3 del DdP con individuazione delle aree di possibile insediamento del futuro centro sportivo, con relativa voce di legenda

Riconferma, sulla tavola B.1.3 del PdS, della natura di servizio pubblico dell'attuale campo sportivo di via Maletti, sino alla realizzazione della futura nuova struttura sportiva.

Introduzione di un nuovo 4° comma all'art.8 delle NdA del PdS, che norma tale riconferma, riconoscendo sin d'ora i diritti volumetrici perequativi che saranno riconosciuti alle aree che saranno individuate per la realizzazione della nuova struttura, pari a quelli già previsti dal PGT adottato per l'area N7 (4.650 mc).

2) RILIEVI RELATIVI ALL'AMBITO TR1.

Sintesi dei contenuti del parere provinciale di compatibilità con il PTC

Il parere provinciale, al fine di contenere gli effetti sul paesaggio e sul sistema agricolo, prescrive che, per l'ambito del TR1, dovranno essere recepite le indicazioni riportate nel paragrafo 4.1 (considerazioni generali) e 4.5 (agricoltura) dello stesso parere.

Nel **paragrafo 4.1** vengono svolte, infatti, specifiche valutazioni nel paragrafo TR1 e nuovo centro sportivo.

Esse sono così sintetizzabili:

- la scheda dell'ambito di trasformazione non stabilisce in maniera definitiva la distribuzione delle volumetrie realizzabili nell'ambito sulle due diverse aree in esso ricomprese (area di via Maletti e area di contrada San Bartolomeo). Ciò non consente di affrontare in modo adeguato il tema del corretto inserimento paesistico delle volumetrie nei due diversi ambiti, soprattutto di quella di contrada San Bartolomeo caratterizzata da un leggero declivio e costituente un lembo di spazio verde aperto ai piedi del versante collinare. A valle di queste e di ulteriori valutazioni, il parere ritiene che il PGT debba meglio definire i parametri indicati nella scheda d'ambito e precisare modalità e strumenti di attuazione in modo che sia possibile stabilire la distribuzione dei volumi, identificare le aree da lasciare a verde e fissare criteri di progettazione che assicurino un corretto inserimento paesaggistico sia rispetto alla piazza (via Maletti) sia rispetto al versante collinare;

- l'ambito del nuovo centro sportivo (area N7 del Piano dei servizi) pur non compreso nell'ambito di trasformazione, sembra ad esso potenzialmente ricollegabile per la corrispondenza delle volumetrie perequate da essa generate e di quelle accoglibili all'interno dell'ambito TR1. Ribadendo le criticità già sollevate in sede di VAS sull'utilizzo di tale aree per fini sportivi, il parere ne richiede lo stralcio con riconferma della vocazione agricola.

Nel **paragrafo 4.5**, alla luce dei caratteri agronomici dell'area, il parere ritiene che le aree di contrada San Bartolomeo **"dovrebbero"** essere mantenute come agricole. Riconoscendo però il carattere strategico delle previsioni del TR1 all'interno del PGT, nel caso in cui il Comune riconfermasse l'impossibilità di eliminare la previsione di trasformazione e di mantenere la destinazione agricola, nell'ambito del PGT dovranno essere specificatamente individuate aree di compensazione idonee, atte a garantire all'azienda agraria che oggi conduce le aree del TR1, un'adeguata prosecuzione dell'attività agricola. A tal fine si consiglia di creare una macroarea di compensazione agricola in località Caldana, immediatamente ad ovest dell'abitato, individuando nuove aree agricole in continuità con quelle già identificate "a compensazione" nella tavola DdP AG2 e con gli ambiti agricoli di PTCP, creando così un unico ampio ambito agricolo, realmente funzionale all'attività agricola. Le superfici che si suggerisce di individuare sono ora occupate in parte da bosco trasformabile ai fini agricoli di montagna secondo il Piano di Indirizzo Forestale Valli del Verbano. Il parere invita ad individuare le nuove aree agricole di compensazione anche nei pressi del nucleo di **Intelio**, laddove appare errata la perimetrazione del TUC (Tessuto urbano consolidato) che include aree ricomprese nel sistema agricolo e boschivo.

Proposta di controdeduzione.

a) Contenuti di cui al paragrafo 4.1

La controdeduzione, e le conseguenti modifiche da introdurre, devono tenere in considerazione quanto già controdedotto al punto precedente, in merito allo stralcio, dagli elaborati del PGT, delle aree del nuovo centro sportivo (area N7 del PdS).

Per tutti gli aspetti relativi all'area N7 del centro sportivo comunale, quindi, non è necessario procedere ad ulteriore controdeduzione, essendo già stati controdedotti e accolti i temi posti dal parere provinciale.

Quanto controdedotto e determinato al punto precedente si riflette, però, sui contenuti della scheda dell'ambito di trasformazione TR1, ove sono previste le possibilità di atterraggio dei volumi di compensazione generati da tale area.

A tal fine viene modificato il 4° comma del primo paragrafo della scheda, sostituendo il riferimento diretto all'ex area N7 con il riferimento alle future aree di possibile localizzazione della nuova struttura sportiva.

Vengono poi introdotti due nuovi commi nella scheda d'ambito che specificano sia la permanenza della funzione sportiva dell'area di via Maletti sino a quando non sia realizzata la nuova struttura sportiva, sia la riconferma dell'attribuzione di volumetrie perequative legate all'eventuale realizzazione contestuale (nel Piano Attuativo di trasformazione) della nuova struttura sportiva.

Viene pertanto riconfermato il volume totale (proprio + perequativo) già attribuito dal PGT adottato (20.500 mc).

Tale richiamo consente di controdedurre anche in merito agli aspetti di corretto inserimento paesistico degli interventi all'interno dell'ambito di Contrada San Bartolomeo.

Come correttamente indicato dal parere provinciale, la scheda dell'ambito di completamento lascia ampi spazi di flessibilità di insediamento dei volumi realizzabili nell'ambito, al fine di poter efficacemente valutare, in sede attuativa, il migliore assetto progettuale delle aree (pubbliche o private) dell'ambito. Valutazione da condursi sempre in sede di Consiglio Comunale, stante l'obbligatorietà di procedere, nelle aree di trasformazione, con strumenti di pianificazione attuativa, tra cui anche i Programmi Integrati di Intervento (per loro natura estremamente flessibili).

La necessità di flessibilità deriva, anche, dal possibile utilizzo dei meccanismi perequativi legati alla cessione dell'area di via Maletti per la sua successiva riconversione, previa individuazione della nuova area del centro sportivo, oppure alla sua contestuale realizzazione nel processo di pianificazione negoziata legato alla trasformazione dell'ambito TR1.

Ulteriormente, l'ambito di via Maletti è comunque destinato a prevalente funzione pubblica, per la quale, però, deve essere ancora definito un progetto da parte dell'A.C.. A tale futuro assetto, da individuarsi in sede di piano attuativo, rimanda in modo corretto la scheda d'ambito di via Maletti.

Si ritiene che tale impostazione garantisca comunque sul corretto inserimento paesistico dei nuovi interventi.

Si consideri, infatti, che anche nel caso in cui la successiva pianificazione attuativa voglia considerare l'ipotesi di realizzare tutta la volumetria nell'ambito di Contrada San Bartolomeo, si otterrebbe un indice fondiario pari a 1,32 mc/mq. L'entità dell'indice fondiario garantisce che la tipologia di edifici realizzabile sarà variabile tra i due e i tre piani di altezza.

Correttamente, la scheda d'ambito prevede già la possibilità di realizzare sino a 3 piani di altezza, per lasciare ampie facoltà discrezionali, all'Amministrazione Comunale, di organizzazione urbana, tipologica e di immagine dell'area. Sarà ad esempio possibile realizzare un nucleo di edifici più alti (sino ad un massimo di 3 piani) in corrispondenza di eventuali nuclei di servizi (anche privati) che si volessero realizzare nell'ambito. Ciò potrebbe consentire la maggiore caratterizzazione di alcuni spazi urbani (magari attestati su piazze interne) con la contemporanea diminuzione delle altezze degli altri edifici. E ciò nell'ipotesi di realizzazione di tutti i volumi edificabili nell'ambito di Contrada San Bartolomeo (caso non necessariamente obbligatorio). Nel caso di ripartizione delle volumetrie edificabili tra i due ambiti, gli indici fondiari risulterebbero equivalenti a quelli degli ambiti residenziali a bassa densità (edificazione a villette).

Nella scheda d'ambito, poi, sono inserite specifiche "Misure di attenzione/mitigazione e misure di compensazione prescritte dal Rapporto Ambientale del PGT" per l'area TR1. Nel merito si segnala che è necessario correggere il punto 3 del 2° comma del paragrafo relativo alle misure di mitigazione sopra richiamate, al fine di eliminare un refuso (aree TR A e B) sostituendolo con il riferimento all'area di Contrada San Bartolomeo.

Si ritiene pertanto che la necessità di corretto inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti in contrada San Bartolomeo possa considerarsi autodimostrata dal relativamente basso indice fondiario previsto, anche nel caso di totale realizzazione dei volumi su tali aree, e dalle misure di mitigazione già dettate dalla scheda d'ambito.

In via Maletti, invece, garantisce la natura prevalentemente pubblica dell'area e il basso indice perequativo ad essa associato o su di essa realizzabile.

Non si ritiene pertanto necessario procedere ad ulteriori specificazioni sul tema.

Per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi pubblici da realizzarsi all'interno del comparto, il richiamo della scheda al Piano dei servizi è da intendersi come richiamo alle norme generali del PdS, che fissano, in caso di piani attuativi, le quantità minime di aree per servizi pubblici da reperire (anche nelle aree di trasformazione). Anche in questo caso appare corretta l'impostazione del PGT adottato (con rimando alla norma di piano e non a specifiche previsioni planimetriche) che garantisce la futura possibilità del Consiglio Comunale di valutare l'organizzazione generale dell'intervento.

Si consideri, comunque, che sia il Piano dei Servizi sia il Documento di Piano fissano, in via preliminare, la necessità che l'intervento sia caratterizzato da una sistemazione pubblica (percorsi ciclopeditoni e sistemazione a verde) lungo tutto il bordo dell'area di Contrada San Bartolomeo. Con ciò, quindi, prefigurando già un impianto di fondo della sistemazione urbana e paesaggistica dell'ambito.

b) Contenuti di cui al paragrafo 4.5

Stante il carattere strategico dell'ambito TR1 all'interno del PGT, così come riconosciuto anche dal parere provinciale, si ritiene di dover riconfermare tale previsione, pur con le modifiche indotte dall'accoglimento delle richieste di modifica relative all'area N7 del PdS.

Pertanto si ritiene di poter recepire l'alternativa indicata dal parere provinciale, relativamente alla necessità di individuare nuove aree agricole di compensazione nell'ambito di Caldana e nell'ambito limitrofo all'abitato di Intello. Quest'ultimo in parte impropriamente inserito all'interno del TUC, come ambito residenziale esistente o di completamento in verde privato, trattandosi in realtà di aree agricole libere.

Proposta di adeguamento degli elaborati ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

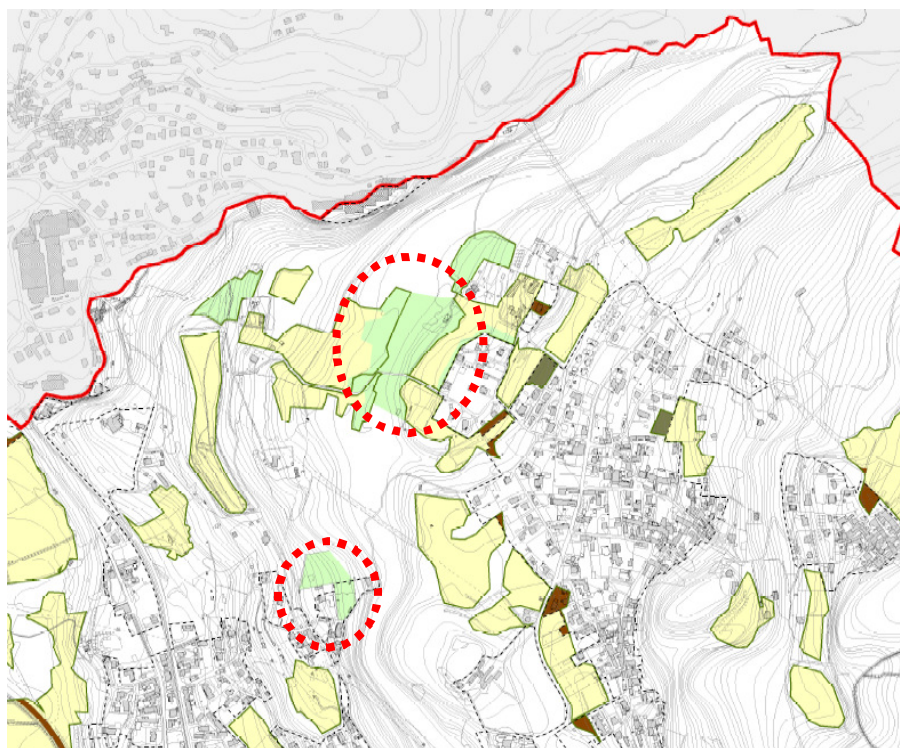
Riconferma di quanto indicato al precedente paragrafo 1, con stralcio, dalle tavole B.1.3 e C.1.3, nonché da tutti gli altri elaborati del PGT, delle indicazioni relative al nuovo centro sportivo (area N7 del PdS) e classificazione di tali aree, nella tavola B.1.3 del PdR, come ambiti agricoli e naturalistici di fondo valle.

Eliminazione, dalla scheda d'ambito, di ogni riferimento e quantità riconducibile all'area N7 stralciata.

Correzione del punto 3 del 2° comma del paragrafo relativo alle misure di mitigazione sopra richiamate, al fine di eliminare un refuso (aree TR A e B) sostituendolo con il riferimento all'area di Contrada San Bartolomeo.

Individuazione, sull'elaborato A.3.4 del DdP, *Proposta di ambiti agricoli strategici* (e non sull'elaborato AG2, costituente unicamente un elaborato di analisi agronomica), delle nuove aree agricole di compensazione, individuate, come richiesto dal parere provinciale, in **località Caldana e Intello**.

Conseguente classificazione, sulla tavola C.1.1, delle aree limitrofe ad Intello come ambiti agricoli collinari di connessione ambientale.



Estratto della tavola A.3.4 del Documento di Piano - *Proposta di ambiti agricoli strategici* – con evidenziazione delle due nuove aree agricole di compensazione (località Caldana e Intello).

3) RILIEVI RELATIVI ALL'AMBITO TR2.

Sintesi dei contenuti del parere provinciale di compatibilità con il PTC

Il parere provinciale ritiene che anche l'ambito di trasformazione TR2, posto al margine dell'abitato in aderenza alla SP1var e incidente parzialmente su ambito agricolo, debba comunque essere ridimensionato, limitandolo alla fascia parallela alla nuova strada comunale. Tale indicazione, contenuta nel paragrafo 6 del parere provinciale, appare incoerente con quanto contenuto nel paragrafo 4.5 dello stesso parere, laddove vengono indicate modalità di modifica delle indicazioni di Piano differenti, con richiesta di mantenimento a funzione agricola della porzione nord dell'ambito (proprio posta nella fascia parallela alla nuova strada comunale).

Proposta di controdeduzione.

Si prende atto di quanto richiesto dal parere provinciale.

Si ritiene di dover riconfermare l'Ambito di Trasformazione TR2, per il suo contenuto strategico in termini di ausilio al completamento del sistema infrastrutturale locale (completamento di Contrada Motto dei Grilli quale sistema viario portante interno, ovest, del sistema urbano).

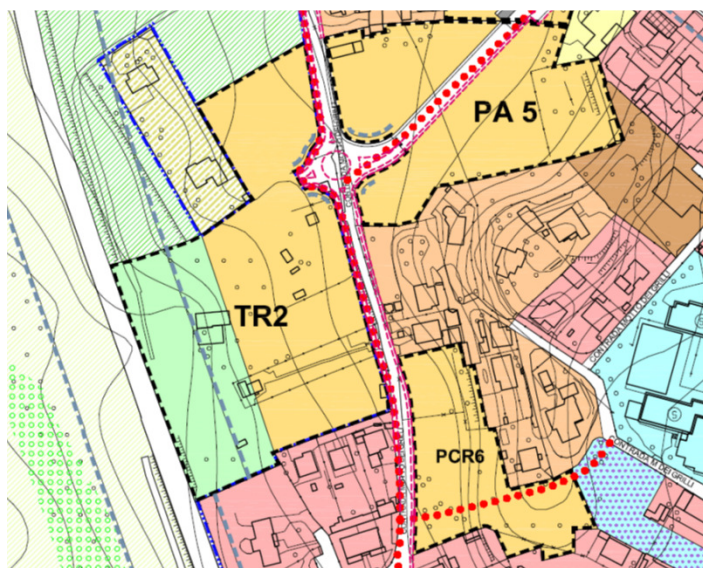
Le indicazioni di piano possono però essere modificate così come richiesto dal capitolo 6 del parere provinciale, anche alla luce della classificazione di bosco trasformabile a fini urbanistici operata dal PIF adottato dalla Comunità Montana Valli del Verbano (Deliberazione Assembleare n.14, In data 31 marzo 2014), nei confronti delle macchie boschive ivi presenti.

Viene quindi individuato lo specifico areale da riservare all'edificazione, parallelo alla nuova viabilità comunale, per una profondità di circa 70/75 m.

L'area di mitigazione parallela alla SP1var viene quindi estesa ad una profondità variabile da 50 a 45 m circa, in allineamento con le recinzioni dell'edificato esistente a nord e a sud del comparto.

Proposta di adeguamento degli elaborati ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

La tavola A.3.3 del DdP e la tavola C.1.3 del PdR vengono modificate ampliando la fascia di mitigazione ambientale lungo la SP 1 var, come indicato nella proposta di controdeduzione.



Estratto della tavola C.1.3 del PdR modificata

3) RILIEVI RELATIVI AGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL PGT.

Sintesi dei contenuti del parere provinciale di compatibilità con il PTCP

Nel paragrafo 6 del parere viene evidenziata la particolare criticità di alcune previsioni di completamento, che essendo in contrasto con la pianificazione sovraordinata **“dovrebbero”** essere eliminate ai fini di un maggior grado di coerenza del piano con i piani provinciale e regionale.

Tali criticità sono individuabili, per quanto contenuto nel parere, nei seguenti ambiti:

- In merito all'**area 35** (PCR18 del PdR– *ndr*) il parere ritiene (pagina 4 dell'allegato alla deliberazione provinciale) che la previsione di nuova edificazione sia estremamente critica e non giustificabile: essa prefigura un intervento di edificazione che aggrava la tendenza alla conurbazione lungo una direttrice stradale principale, non in linea con gli indirizzi del PTR-PPR che raccomandano specifica attenzione alla riconfigurazione paesaggistica dei territori attraversati dalle nuove infrastrutture della mobilità (norme PPR). Alla luce di queste considerazioni il parere provinciale ritiene che tali aree debbano essere mantenute libere e possibilmente classificate come aree verdi di frangia urbana;
- In merito all'**area 23** (PA7 della tavola C.1.3 del PDR – *ndr*) il parere ritiene (pagina 4 dell'allegato alla deliberazione provinciale) che essendo tale previsione in adiacenza al nucleo storico di S.Andrea e in adiacenza a zone con classe di fattibilità geologica IIIb sia preferibile evitarne l'edificazione, assegnando a tali aree la funzione di aree di verde di penetrazione (ad esempio aree di frangia urbana);
- In merito all'area del **PA2**, posta a Caldana, non vengono formulate specifiche richieste di modifica, ma ne vengono segnalate le criticità in merito alla sua natura di nuova espansione.

Proposta di controdeduzione.

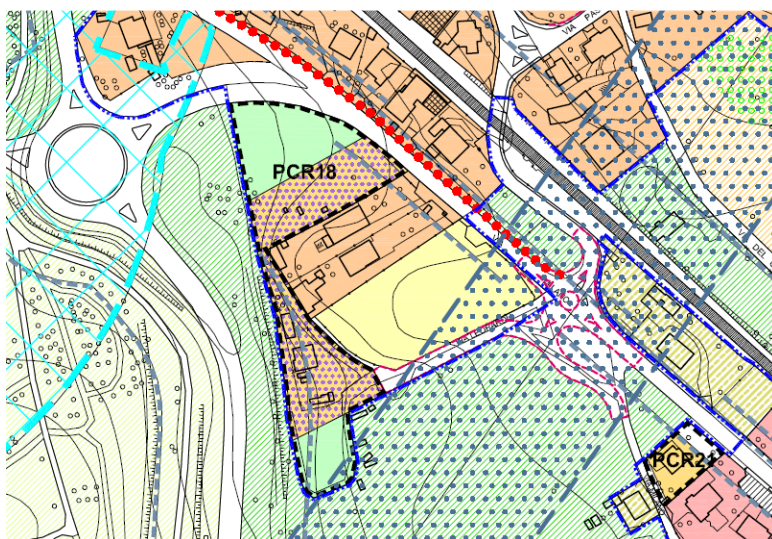
In merito all'**area 35**, deve essere evidenziato che essa partecipa alla costruzione degli elementi della città pubblica per il tramite dei meccanismi di perequazione ad essa associati. L'eliminazione di tale aree porrebbe in condizione di squilibrio i meccanismi di generazione e atterraggio dei diritti edificatori istituiti dal PGT. Peraltro deve essere anche evidenziato che l'ambito in questione appartiene, di fatto, ad una porzione già conurbata del tessuto urbano consolidato e che la previsione di nuova edificazione non comporta significativi mutamenti rispetto a tale condizione esistente. Da una lato si ritiene, quindi, di poter riconfermare la scelta dell'ambito. Al contempo sembra necessario tenere in considerazione le indicazioni formulate dalla Provincia, cercando soluzioni che integrino maggiormente l'uso edificabile dell'area con le esigenze di carattere paesaggistico messe in evidenza dal parere provinciale. Si ritiene pertanto utile, a tal fine, riconfigurare la conformazione dell'ambito, restringendone l'areale lungo il fronte verso la rotatoria di innesto tra Sp1var e SS394. Ciò consente, nel punto di maggior valore paesaggistico (derivante dai maggiori gradi di percezione ivi presenti) di attenuare gli impatti visivi dei nuovi interventi. Le porzioni che vengono sottratte all'edificazione saranno comunque ricompresi all'interno del PCR18 come ambiti di mitigazione, nei quali il PCR18 dovrà effettuare gli opportuni interventi di mitigazione paesaggistica. Tali aree vengono, a tal fine, dotate di diritti volumetrici propri, nella quantità di 0,30 mc/mq. L'entità contenuta di tali diritti deriva dall'esigenza di garantire un corretto inserimento dei nuovi volumi nel comparto edificabile. In accoglimento parziale di alcune osservazioni pervenute (**osservazioni 26 e 43**) le porzioni eliminate dall'ambito vengono compensate con l'inclusione di nuove porzioni d'ambito, di cucitura e completamento del margine di frangia esistente, che consentono di mantenere inalterato l'equilibrio dei meccanismi perequativi di piano e di risolvere in modo più efficiente l'accesso alle aree dell'ambito 35 (PCR18). Ulteriori aree di mitigazione, poste nella zona meridionale del comparto, garantiscono anche sulla corretta integrazione con la rete ecologica limitrofa. Sul punto, pertanto, si ritiene di poter **accogliere parzialmente** la richiesta della Provincia, riducendo l'estensione dell'ambito 35 nei pressi della rotatoria tra SP1var e SS394, compensando tale riduzione con l'inclusione di aree di frangia urbana posta a sud/est dell'ambito.

In merito all'area 23, anche alla luce dell'assenza di norme o indirizzi di scala sovraordinata e della sostanziale non interferenza di vincoli con l'area (la classe geologica IIIb, interferente in misura minima con l'ambito, non preclude, infatti, la trasformabilità dei suoli), si ritiene possibile procedere alla **riconferma**, in sede di controdeduzioni al parere, dell'impostazione del **PGT adottato**.

In merito all'ambito del PA2, citato dal parere, si segnala che esso è già edificato. Si deve pertanto presupporre che il parere si riferisca all'**ambito 2**, che costituisce in effetti un'area edificabile e libera da edificazione presente a Caldana. Per tale area, in considerazione del carattere edificabile già vigente nel PRG e dell'assenza di specifiche richieste di modifica o stralcio, si ritiene possibile procedere alla **riconferma**, in sede di controdeduzioni al parere, dell'impostazione del **PGT adottato**.

Proposta di adeguamento degli elaborati ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

Modifica planimetrica dell'ambito ambito 35 – PCR 18 sulle tavole A.3.3 del DdP e C.1.4 del PdR, con riclassificazione delle aree come ambito agricolo di frangia urbana.



Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

4) ULTERIORI RILIEVI AFFERENTI A QUESTIONI DI CARATTERE PIU' GENERALE

Sintesi degli ulteriori contenuti del parere provinciale di compatibilità con il PTCP

Laddove non recepiti in sede di 2^ conferenza di VAS, la Provincia ripropone alcuni orientamenti critici già formulati in sede parere di VAS.

Essi sono relativi a:

- **carico insediativo** (paragrafo 4.2, pagina 8 del parere provinciale), laddove si stima che l'incremento di popolazione stimato dal PGT (7,8% nel decennio successivo all'approvazione) sia superiore a quello registrato nell'ultimo decennio trascorso (circa + 4%). Il parere riconferma quindi l'opportunità di ripensare alcune previsioni riferite agli ambiti TR1, TR2 e agli ambiti di completamento del PRG riconfermati;
- **infrastrutture e trasporti** (paragrafo 4.3, pagine 8 e 9 del parere provinciale), ove vengono riepilogate le verifiche di capacità stradale che dovrebbero essere condotte nelle successive fasi di pianificazione attuativa per gli ambiti limitrofi alla viabilità principale, si ricorda la generale limitazione delle autorizzazioni all'accesso alle proprie strade verso la quale si orienta la Provincia, si consiglia di classificare la rete della viabilità comunale secondo i disposti del nuovo Codice della Strada;

- **mobilità dolce** (paragrafo 4.3, pagina 9 del parere provinciale), ove si consiglia di stabilire limiti di velocità di 30 Km/h nelle aree ove non sia possibile realizzare piste ciclabili in sede propria;
- **bilancio idrico** (paragrafo 4.9, pagine 14 e 15 del parere provinciale), ove si ritiene opportuno, alla luce delle perdite di carico idrico stimate sulla rete, che le trasformazioni del PGT siano realizzate solo contestualmente o a seguito di interventi di riduzione delle perdite e comunque solo qualora vengano effettivamente rispettate le misure volte al risparmio idrico previste;
- **recapito dei reflui** (paragrafo 4.9, pagine 15 e 16 del parere), ove si richiama la necessità di provvedere al collegamento con il depuratore di Besozzo;

Proposta di controdeduzione

Gli elementi sopra riepilogati costituiscono, in parte, una riproposizione parziale di quanto già formulato, dalla Provincia in sede di 2^ conferenza di VAS. Si rimanda, per quanto di attinenza, alle controdeduzioni allora formulate nel parere motivato di conclusione della 2^ Conferenza di VAS.

Occorre però ribadire che:

- in merito al carico insediativo si ritiene che le previsioni contenute nel PGT debbano considerarsi congrue rispetto ad un orizzonte temporale di riferimento più ampio di quello quinquennale considerato dalla provincia, anche alla luce del fatto che il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi non sono soggetti a scadenza quinquennale;
- si conviene che in sede di pianificazione attuativa dovranno essere svolte opportune analisi di generazione del traffico indotto, soprattutto per gli ambiti attestati sulla viabilità commerciale e con possibile insediamento di attività commerciali. Tale previsione è già formulata all'interno delle norme del PGT. Gli accessi diretti verso la viabilità sovralocale saranno ovviamente da assoggettarsi ad apposita autorizzazione dell'ente gestore della viabilità (ANAS o Provincia). Il PGT, comunque, prevede una serie di interventi volti alla messa in sicurezza delle principali intersezioni, utili anche a ricondurre ad aste comunali gli accessi, indiretti, alla viabilità sovralocale;
- si conviene sull'opportunità di istituire zone a traffico limitato o zone con limite di velocità a 30Km/h nelle porzioni centrali o dei nuclei storici. In alcuni casi tali zone sono già parzialmente costituite. Altre potranno essere individuate per effetto di apposite ordinanze comunali;
- la programmazione temporale dell'allacciamento al depuratore di Besozzo, riconfermata dall'Amministrazione Comunale, esula dalle materie di specifica competenza del PGT.

Modifica degli elaborati del PGT

Per quanto sopra, non occorre procedere a modifiche degli elaborati del PGT

5) INDICAZIONI IN MERITO ALLA COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT CONTENUTE NEL PARERE DI COMPATIBILITÀ PROVINCIALE E RELATIVE DETERMINAZIONI FINALI

L'allegato 1 del parere provinciale contiene alcune indicazioni di modifica/adeguamento degli elaborati dello Studio geologico del territorio comunale allegato al PGT.

Anche a seguito di confronto con gli uffici provinciali, il tecnico incaricato dello studio Geologico ha provveduto a redigere opportune controdeduzioni e a modificare di conseguenza lo studio Geologico.

A tali controdeduzioni si fa riferimento, per quanto di competenza, in questo documento.

Si rimanda invece allo specifico documento tecnico di controdeduzione per la deliberazione della proposta di accoglimento e adeguamento del PGT.

Si segnala, anche, che a seguito di osservazione prodotta da un soggetto privato (osservazione n° 18) con l'ausilio di un apposito studio geologico, è stata apportata, in recepimento dal tecnico incaricato dello studio geologico comunale, una modifica in leggera riduzione della classe di fattibilità IV lungo via Manzoni, in località Cocquio.

A parte tale limitata variazione, tutte le altre modifiche introdotte allo studio geologico non incidono sui vincoli del reticolo idrico minore e sulle classi di fattibilità IV riepilogate dalle tavole dei vincoli del PGT.

Ad eccezione della lieve modifica della classi di sensibilità IV sopra indicata (che viene recepita dal PGT con modifica della tavola C.2.4 del PdR – vincoli – e della tavola A.2.6 del DdP – vincoli) non occorre procedere, quindi, a specifiche modifiche degli elaborati del PGT, ma unicamente a quelli dello Studio geologico, così come indicato nell'elaborato specialistico di controdeduzione citato.

B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELLA PROVINCIA DI VARESE.

Sintesi dei contenuti

Con atto in data 31 marzo 2014, prot. n° 27136/9.8.2, il Dirigente del Settore ecologia della provincia di Varese procedeva all'aggiornamento della valutazione di incidenza emanata con atto n°3884 del 13.12.2013, ai sensi dell'art. 25 bis della LR 86/83.

L'aggiornamento della VIC originaria prescrive che sia stralciata, dagli atti del PGT, la previsione relativa all'area N7 del Piano dei Servizi (nuovo centro sportivo comunale).

Proposta di controdeduzione.

La prescrizione contenuta nell'atto di aggiornamento della VIC è prescrittiva.

Essa risulta già accolta a seguito di quanto determinato, al paragrafo A.1 del presente documento, in adeguamento a quanto richiesto dal parere provinciale di compatibilità al PTCP controdedotto al capitolo precedente di questo documento.

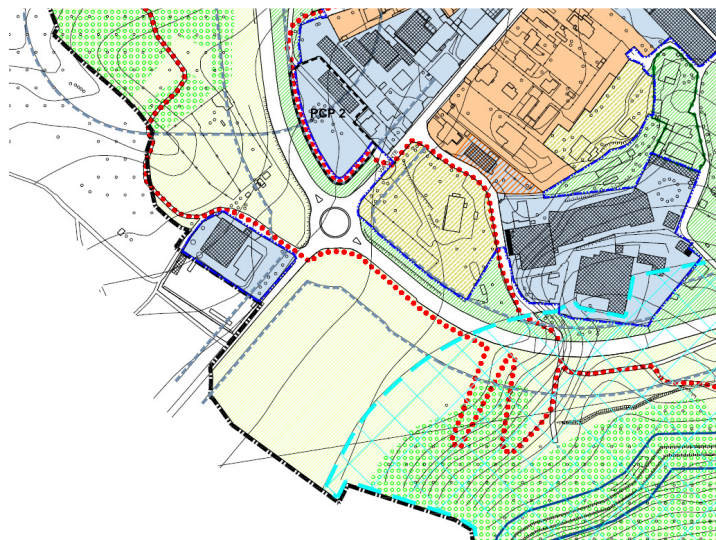
Proposta di determinazione.

Si propone di procedere all'adeguamento richiesto dalla Valutazione di Incidenza aggiornata con atto n° 988 del 31 marzo 2014, secondo le modalità indicate al precedente paragrafo A.1.

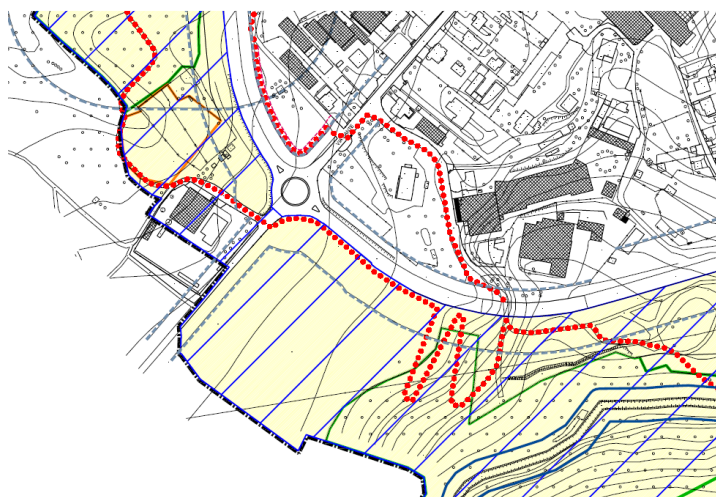
Proposta di adeguamento degli elaborati ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

In coerenza con quanto determinato al precedente paragrafo A.1, si procede alle seguenti modifiche:

- Stralcio, dalle tavole B.1.3 del PdS, C.1.3 del PdR, A.3.2, A.3.3 e A.3.4 del DdP, nonché dagli elaborati testuali (norme e relazioni) dell'area N7 del PdS.
- Cancellazione, del punto 7, comma 2, art. 8 delle NdA del PdS, riferito all'area N7 dell'ex nuovo centro sportivo.
- Classificazione di tali aree, nella tavola C.1.3 del PdR, come ambiti agricoli e naturalistici di fondovalle.
- Inclusione di tali aree, nelle tavole B.1.3 e A.3.2 del DdP nelle aree della rete ecologica comunale.
- Individuazione simbolica, nella tavola A.3.3 del DdP, delle alternative (indicative) degli ambiti territoriali che potranno essere interessati da studi, valutazioni (VAS e VIC) e progetti per la realizzazione del nuovo centro sportivo.
- Specificazione, nelle norme del DdP, del valore strategico e non conformativo di tale individuazione, con specificazione della possibilità di attivare la procedura di variante contestuale alla predisposizione del progetto, con contestuale attivazione delle procedure di esclusione di verifica della VAS e di Valutazione di Incidenza (VIC);
- riconferma, sulla tavola B.1.3 del PdS, della natura di servizio pubblico dell'attuale campo sportivo di via Maletti, sino alla realizzazione della futura nuova struttura sportiva.
- introduzione di un nuovo 4° comma all'art.8 delle NdA del PdS, che norma tale riconferma, riconoscendo sin d'ora i diritti volumetrici perequativi che saranno riconosciuti alle aree che saranno individuate per la realizzazione della nuova struttura, pari a quelli già previsti dal PGT adottato per l'area N7 (4.650 mc).



Stralcio della tavola C.1.3 del PdR modificata



Stralcio della tavola B.1.3 del PdR modificata

C) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVI AL PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL PTC DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI

Sintesi dei contenuti

Con parere in data 29 aprile 2014, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico del Parco regionale del Campo dei Fiori indicava una serie di verifiche da condurre sugli elaborati del PGT (in merito alla corretta perimetrazione degli ambiti di Parco regionale), nonché di correzioni e integrazioni alle norme del PGT, di seguito così riassumibili:

1) Tavole cartografiche

- a) verifica di dettaglio del confine del Parco Regionale del Campo dei Fiori nei pressi di Cerro (tavola C.1.1 del PdR) e sulla zona ricompresa nella tavola C.1.4 del PdR;
- b) verifica e correzione della perimetrazione della zona SA di Cerro (tav C.1.1 del PdR), con contestuale verifica, nella stessa zona, della correttezza della zona ICO e della zona PFA. Identica verifica deve essere condotta nella zona di Caldana (alla destra del cimitero di Carnisio), e lungo il confine tra la zona PFA e PF riportata nella tavola C.1.4 che nella cartografia del PTC del parco è attestata lungo la linea di livello di 400 m.s.l. Verifica, inoltre, del limite tra PFA, PF e PAT sulla tavola C.1.2;
- c) indicare sulle tavole del PdR anche il confine del Parco Naturale istituito con LR 17/2005 (ora L.r. n° 16 del 16/07/2007) e i coni visuali indicati dal PTC (art.29).

2) Norme di attuazione del Piano delle Regole

- d) nelle relazioni e nei documenti costituenti il piano, la definizione "Parco naturale del Campo dei Fiori" venga sostituita dalla definizione "Parco regionale del campo dei Fiori";
- e) specificazione di dettaglio, nei Titoli I, II, III, IV, V, di norme di rimando alla normativa prevalente del PTC del Parco Regionale (artt.12, 17, 21, 24, 31.2, 31.5, 39, 59, 62.5, 63, 64, 67, 68, 75.4, 76.5, 76 delle NdA del PdR) secondo le modalità dettagliatamente descritte dal Parere del Parco, a cui si rimanda;

3) Norme di attuazione del Piano dei Servizi

- f) nell'art.23.3, precisare che all'interno delle aree SIC e ZPS trovano applicazione le norme dei Piani di gestione dei SIC presenti sul territorio comunale, con specificazione della formulazione da inserire in norma;
- g) nell'art.23.4 si integri il primo capoverso con specificazione di rimando all'art.22 del PTC del Parco.

Proposta di controdeduzione.

Quanto indicato concorre alla migliore definizione dei caratteri di compatibilità del PGT con il PTC del Parco.

Si ritiene che quanto richiesto sia puntualmente accolto, nelle forme e nelle modalità dettagliatamente descritte dal parere dell'ente Parco.

In merito alla verifica dei confini del Parco, a è stata svolta un'istruttoria tecnica, posteriore all'emanazione del parere, di concerto tra tecnici dell'ente Parco, tecnici del Comune e tecnici incaricati per la redazione del PGT. In tale fase si sono verificate nel dettaglio le cartografie del PTC del Parco e quelle del PGT, rilevando una non sovrapposibilità delle indicazioni della cartografia di base (dbt comunale 1:2.000 e CTR regionale 1:25.000) dei due strumenti. Le correzioni da apportare, quindi, non possono prescindere da una interpretazione condivisa delle simbologie grafiche delle basi cartografiche dei due distinti strumenti.

Tale interpretazione condivisa, svolta con esito positivo, consente di proporre in approvazione i nuovi confini delle diverse zone del parco, che comportano una modifica sia dei perimetri del Parco, sia delle zone ICO, SA-Cerro, PF e PFA del PTC del Parco.

Per quanto riguarda il confine tra zone PF e PFA del PTC del Parco, si rileva che le porzioni appoggiate alle curve di livello di quota 400 m s.l.m. hanno un andamento significativamente diverso da quello rappresentato sulle medesime curve di livello della cartografia regionale di riferimento (cartografia della legge istitutiva del Parco).

Appare pertanto opportuno integrare la normativa dell'art 68 delle NdA del PdR, specificando che *“la perimetrazione cartografica delle zone PF e PFA del PTC del Parco, per le porzioni attestata sulla quota di livello di 400 m. s.l.m., così come rappresentata sulle tavole C.1.n del PdR, non costituisce elemento conformativo del regime giuridico e amministrativo dei suoli. In tali porzioni di Parco, le richieste di trasformazione del suolo dovranno pertanto essere accompagnate da un apposito rilievo altimetrico che dimostri l'effettiva quota altimetrica (sul livello del mare) a cui si collocano gli interventi da assentire e, conseguentemente, l'effettiva zona di appartenenza del terreno o dell'edificio oggetto di intervento”*.

Proposta di determinazione.

Si ritiene di dover procedere agli adeguamenti richiesti dal parere del Parco Regionale del Campo dei fiori, nel senso sopra descritto.

Adeguamento degli elaborati.

Gli articoli delle NdA del PdR e del PdS richiamati dal parere del Parco Regionale del campo dei Fiori vengono modificate con accoglimento letterale di quanto richiesto.

Le cartografie di piano vengono modificate secondo quanto concordato con l'ente parco a seguito di istruttoria tecnica condivisa anche con l'ufficio tecnico comunale.

Viene introdotto, all'art 68 delle NdA del PdR, un nuovo comma di specificazione che, nei tratti in cui il confine tra zona PF (Parco Forestale) e PFA (Parco Forestale e Agricolo) del PTC del Parco si appoggia a curve di livello poste a quota 400 m. s.l.m., la perimetrazione cartografica del PGT non costituisce elemento conformativo del regime giuridico e amministrativo dei suoli. In tali porzioni di Parco, le richieste di trasformazione del suolo dovranno pertanto essere accompagnate da un apposito rilievo altimetrico che dimostri l'effettiva quota altimetrica (sul livello del mare) a cui si collocano gli interventi da assentire.

D) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.

Sono pervenute n° 68 osservazioni, numerate ed elencate sinteticamente nella seguente tabella:

n° prog.	PROT.	DATA	OSSERVANTE	LOCALIZZAZIONE
1	989	03/02/2014	ARPA	
2	1220	10/02/2013	Beverina Rita Maria Miglierina Lucia	Località Medù a confine Besozzo
3	1226	10/02/2014	Santacroce Giovanni Morando Claudia Valeria	Caldana tra Carnisio e SP39
4	1231	10/02/2014	Solarspot srl	Cocquio, Via Milano limitrofo a PA9
5	1232	10/02/2014	Visinoni Daniela	Località Torre, limitrofa alla Torre
6	1252	11/02/2014	ASL	Non cartografabile
7	1322	13/02/2014	Cortesi Diego Costantino	Non cartografabile
8	1351	14/02/2014	Visinoni Ornella	Località Torre, limitrofa alla Torre
9	1426	18/02/2014	Battaini Fabio	Caldana tra Chiesa evangelica e Centro Storico Carnisio
10	1427	18/02/2014	Battaini Daniele	Caldana tra Chiesa evangelica e Centro Storico Carnisio
11	1551	20/02/2014	Martinoia Giancarla	Caldana, lungo SP39, a confine con PA2
12	1594	24/02/2014	De Marco Marcello	Via Milano, antistante a PCR18
13	1642	24/02/2014	Bodini Claudia	Contrada Motto dei Grilli, antistante a TR2
14	1644	24/02/2014	Cadario Adriano	Caldana, lungo SP39, a confine con PA2
15	1645	24/02/2014	Cadario Alfonso	Caldana, lungo SP39, a confine con PA2
16	1666	25/02/2014	De Berti Colette De Berti Alessandro	S.Andrea, via Sottocastello
17	1723	26/02/2014	Buzzi Maria Luisa	Cocquio, via Pascoli
18	1724	26/02/2014	Sioli Silvio	Cocquio, via Manzoni
19	1742	27/02/2014	Crugnola Cesarina	Cocquio, Via Roma - asilo di Cocquio
20	1757	27/02/2014	Parolo Alessio Protti Franca	Incrocio SP1var - SP629 a confine con Gemonio
21	1759	27/02/2014	Piccolomo Filippo	S.Andrea, Contrada San Bartolomeo, limitrofa a ferrovia
22	1760	27/02/2014	Molinari Sergio	Cocquio, SP39 incrocio via Roma
23	1762	27/02/2014	Miglierina Loretta per Pieretti Maria	Tra S.Andrea e loc.Fornace - Contrada San Bartolomeo, limitrofa a ferrovia
24	1763	27/02/2014	Imm.re Laghi Lombardi - Felli	Intelto/S.Andrea - Via Mazzini
25	1764	27/02/2014	Imm.re Girasole	Intelto/S.Andrea - Via Mazzini
26	1765	27/02/2014	Caccaro Egidio	Cocquio, via Leopardi

n° prog.	PROT.	DATA	OSSERVANTE	LOCALIZZAZIONE
27	1794	27/02/2014	LIPU	S.Andrea, nuovo centro sportivo - via Dante
28	1796	27/02/2014	Costantini Stefano per Visinoni	Località Torre oltre SP1var
29	1804	27/02/2014	Masciocchi Maria Luisa	S.Andrea, via Fiume, limitrofa a SP1var
30	1828	28/02/2014	Ferraro Domenico	Cocquio, Via Marconi - limitrofa a Centro Storico Cocquio
31	1848	28/02/2014	Belli Arnaldo per F.lli Visconti	Non cartografabile
32	1858	28/02/2014	Matano Claudia	Non cartografabile
33	1863	28/02/2014	Molinari Filippo Maria	Caldana, via Campo dei Fiori
34	1864	28/02/2014	Barichella Davide	S.Andrea - via Fiume a confine con SP1var
35	1899	03/03/2014	Lavorato Marco	Cocquio - via Milano limitrofa a SP1var
36	1917	03/03/2014	Tennis west	Cocquio - Strada Pionera, oratorio di Cocquio
37	1933	03/03/2014	Molinari Bruno	Caldana, via Campo dei Fiori
38	1934	03/03/2014	Molinari Bruno	Caldana, via Campo dei Fiori
39	1941	03/03/2014	Mattioni Teresa	S.Andrea, via Verdi incrocio Motto dei Grilli
40	1942	03/03/2014	Manfroi Roberta per Falcetta Margherita	Caldana - via Roncaccio
41	1943	03/03/2014	Manfroi Roberta per Giordani Andrea	S.Andrea, via Sottocastello
42	1944	03/03/2014	Imm.re Bardello	S.Andrea, via Sottocastello
43	1945	03/03/2014	Panosetti Elena Caccaro Egidio	Cocquio, limitrofa a PCR 18 e SP 1 var
44	1946	03/03/2014	Iachino Pietro Leonardi Paola	S.Andrea, incrocio tra via Dante e vicolo Besozzo
45	1947	03/03/2014	Bongiovanni Pasquale	Cocquio, via California - centro storico
46	1948	03/03/2014	Mozzi Pietro	Cocquio, tra via Milano e SP1var
47	1949	03/03/2014	Costantini Mario	Non cartografabile
48	1950	03/03/2014	Curtoni Clelia	Cocquio, via Piave, tra cimitero e PCR16
49	1951	03/03/2014	Bai Erica	S.Andrea, contrada San Bartolomeo, PCR2
50	1952	03/03/2014	Continisio Michele	San.Andrea, strada Valle
51	1953	03/03/2014	Cassarà Liborio	Cerro, via Roncaccio vicino a Centro Storico
52	1954	03/03/2014	Malgarini Pier Cesare	Non cartografabile
int.52	3975	14/05/2014	Malgarini Pier Cesare	edifici non agricoli in ambito agricolo,
53	1955	03/03/2014	Pianazza Virginio	Centro storico Onizze
54	1956	03/03/2014	Rota Angela	Caldana, tra Chiesa evangelica e Centro Storico di Carnisio

n° prog.	PROT.	DATA	OSSERVANTE	LOCALIZZAZIONE
55	1957	03/03/2014	Miotti Lisa	Località Fornace, Via Verdi - PII 1
56	1959	03/03/2014	Salice Tiziana Emilia	Località Fornace, limitrofa a PII1
57	1960	03/03/2014	Baccarin Loris	S.Andrea, via Fiume
58	1961	03/03/2014	Galliani Fiorella	Caldana, via Malgarini - limitrofa al centro storico
59	1962	03/03/2014	Miotti Lisa	Località Fornace, Via Verdi - PII 1
60	1963	03/03/2014	Mari Renata	Intelo
61	1964	03/03/2014	Giordani Luciano	S.Andrea, via Dante incrocio SP1var
62		03/03/2014	UTC	Non cartografabile
fuori termine				
63	1991	04/03/2014	Istituto Sostentamento Clero	Cocquio, Via Milano incrocio SP1var - PCR18
64	2009	04/03/2014	Paronelli Adalberto	Cocquio, via Milano incrocio via Manzoni
65	2023	05/03/2014	FAI	S.Andrea, Nuovo centro sportivo - via Dante S.Andrea - ambito TR2, tra Contrada Motto dei Grilli e SP1var
66	3294	15/04/2014	Panosetti Franco Ruspini Carlo Ruspini Danilo	Cocquio, via Milano, limitrofa a rotatoria con Sp1var
67	4085	19/05/2014	Ronchi Piergiorgio	Cocquio, tra via Marconi e ferrovia, ad ovest del Centro Storico
68	4216	23/05/2014	ALMAR S.R.L.	Cocquio, zona industriale di Cocquio, via Milano a confine con Gavirate

Nel seguito vengono svolte le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, determinando in merito al loro accoglimento (anche parziale) o non accoglimento. Nel caso di accoglimento, anche solo parziale, dei contenuti ivi sollevati, vengono indicate le modifiche conseguenti agli elaborati del PGT adottato.

Sembra opportuno premettere, alle singole proposte di controdeduzione alle osservazioni, alcuni elementi di carattere generale e orientativo che hanno guidato la formulazione delle seguenti proposte.

Le osservazioni presentate hanno generalmente per oggetto specifiche richieste formulate da proprietari di aree od edifici.

Solo in pochi casi le osservazioni hanno carattere generale, formulate da soggetti portatori di interessi diffusi. Tra questi si segnalano, oltre ai pareri obbligatori di ARPA e ASL, le osservazioni n°27 (LIPU) e 65 (FAI).

Sempre in pochi casi le osservazioni hanno come oggetto la normativa generale del PGT, prescindendo quindi da profili diretti relativi alla proprietà di specifiche aree.

Le osservazioni relative a specifiche richieste di privati possono poi essere, di massima, ricomprese in alcune grosse categorie. In particolare:

- 1) una serie di osservazioni ha per oggetto la richiesta di modifica della classificazione degli ambiti agricoli o naturalistici individuati dal PdR verso destinazioni edificabili. Laddove tali richieste si collocano fuori dal tessuto urbano, riguardino varchi o connessioni ambientali individuate dal PGT, oppure non costituiscano un mero elemento di cucitura e completamento del tessuto urbano, non se ne propone, di solito, l'accoglimento. Ciò avviene con richiamo generale agli obiettivi di sostenibilità ambientale del piano, relativi al contenimento di uso consumo di suolo, alla tutela degli elementi di naturalità e paesaggistici presenti, nonché alla tutela degli elementi di connessione del sistema ambientale. Elementi, questi, tutti contenuti negli obiettivi fissati, per il PGT, preliminarmente alla sua redazione. Solo in alcuni specifici casi, laddove risulti evidente il carattere residuale della richiesta o del relativo accoglimento, nonché l'influenza rispetto l'impostazione ambientale di fondo del piano, sono state proposte formulazioni di accoglimento, integrale o parziale;
- 2) una serie di osservazioni ha avuto per oggetto modifiche di ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato. Tali osservazioni sono state oggetto di specifica valutazione, valutando caso per caso il possibile accoglimento. Anche in questi casi, però, si sono tenuti a riferimento gli elementi di impostazione generale del piano, che si ritiene non debbano essere modificati in sede di approvazione finale;
- 3) alcune osservazioni hanno avuto per oggetto ambiti interessati dai meccanismi di perequazione del piano. Laddove tali osservazioni non abbiano posto in luce errori materiali di redazione, di solito non se ne propone l'accoglimento, in quanto si ritiene che l'istituto della perequazione costituisca un elemento fondante del piano e di equa distribuzione dei vantaggi o degli svantaggi derivanti ai proprietari dalle scelte di pianificazione urbanistica;
- 4) diverse osservazioni hanno posto in luce la necessità di correggere errori materiali derivanti dall'errata interpretazione dello stato dei luoghi (destinazione manufatti ed edifici, confini di proprietà, proprietà privata di strade). Laddove tali errori siano stati riconosciuti in sede di istruttoria tecnica, si procede sempre al loro accoglimento.

A prescindere da tali specificazioni, le singole osservazioni vengono comunque sempre controdedotte con riferimento alle motivazioni delle proposte di accoglimento, parziale accoglimento o non accoglimento.

OSSERVAZIONE N° 1 – PARERE ARPA

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione dell'ARPA non contiene richieste di modifica specifiche degli elaborati di piano.

Essa, però, riepiloga in modo articolato alcuni punti considerati critici del PGT adottato. Essi sono di seguito sinteticamente riepilogati nei punti salienti:

- non è ritenuto corretto lo stralcio dell'ambito TRC1 (nuovo campo sportivo in fregio a via Dante, tra Cocquio e Besozzo) dal DdP, con regolamentazione di fatto demandata al PdS (ndr), in quanto l'ambito è attualmente agricolo, e pertanto la sua trasformazione dovrebbe essere ricondotta al DdP;
- sarebbe stato opportuno rivedere le scelte di pianificazione relative all'ambito 30 (ambito di compensazione PCR15, in fregio a via Marconi e alla ferrovia, in posizione antistante il Parco Pubblico tra Cocquio e S.Andrea - ndr) in merito alle possibilità di migliorare lo stato di fatto del varco ecologico;
- non si ritiene sufficientemente dimostrata la necessità di ulteriore consumo di suolo, soprattutto in riferimento al parametro di capacità insediativa utilizzato. Per questo motivo il parere ribadisce le riserve già formulate da Arpa in sede di 2^ conferenza di VAS;
- si ritiene che il recupero del tessuto urbano sottoutilizzato non possa portare a risultati significativi sino a quando saranno ammessi interventi di nuova edificazione, anche alla luce del patrimonio abitativo non occupato da residenti (188 alloggi, come rilevati dal censimento 2011) e disponibile all'utilizzo;

Poi, per quanto riguarda il PUGSS si rileva:

- che non si fa cenno allo stato del sistema idrico e agli interventi necessari a contenere le perdite dichiarate del RA di VAS. Sul punto si ritiene che l'Amministrazione Comunale debba agire senza attendere la programmazione del gestore delle reti;
- non è presente la programmazione temporale dell'allaccio del sistema fognario al depuratore di Besozzo.

Controdeduzione.

La controdeduzione, pur riguardando i temi sollevati dal parere ARPA, non può concludersi con una specifica determinazione, in quanto il parere non contiene richieste specifiche di modifica.

Può comunque essere controdedotto che:

- a) le valutazioni relative allo stralcio dell'ambito dal DdP del nuovo centro sportivo appare superato dalle modifiche conseguenti all'adeguamento del PGT al parere provinciale di compatibilità al PTCP, così come descritto allo specifico capitolo del presente documento;
- b) in merito all'ambito 30 (PCR15 del PdR) non si ritiene che vi siano particolari relazioni tra la sua trasformazione e l'alterazione di varchi ecologici;
- c) si ritiene sufficientemente articolato, e dimostrato su base analitica con l'ausilio dei dati desunti dal *dbt* comunale, il calcolo della capacità insediativa, con specifica dimostrazione del parametro utilizzato;
- d) si ritiene che una politica di recupero del tessuto edilizio esistente e sottoutilizzato non possa comunque prescindere dall'individuazione di quote di nuova edificazione, al fine di rispondere sia al fabbisogno insorgente della domanda locale, sia al fine di soddisfare le modalità di utilizzo polifunzionale del patrimonio residenziale. Deve inoltre ritenersi che i meccanismi (di carattere finanziario, economico e patrimoniale) sottesi al sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente seguono logiche e meccanismi di funzionamento diversi rispetto a quello della produzione di nuova edificazione. Si sottolinea, comunque, che il PGT adottato contiene anche meccanismi incentivanti per le politiche di recupero dell'edificato storico. Si precisa inoltre

che sulla base dei dati reperiti presso gli uffici tributari del comune, sono presenti a Cocquio ben 250 seconde case, la maggior parte delle quali con funzione turistica.

Per quanto riguarda gli interventi relativi a perdite sulla rete idrica e ai tempi di allacciamento con il depuratore di Besozzo, si ribadisce che a fronte dell'attuale organizzazione amministrativa e finanziaria dei servizi di rete in oggetto, l'intervento non può che derivare dalla programmazione economico/finanziaria del gestore dei servizi.

Per quanto sopra espresso, si ritiene quindi, sui punti indicati, di dover ribadire l'impostazione del PGT adottato, fatto salvo lo stralcio della previsione del nuovo centro sportivo dalla cartografia del PdR e del PdS, in recepimento delle prescrizioni dettate dal parere provinciale di compatibilità del PTCP descritte dall'apposito capitolo.

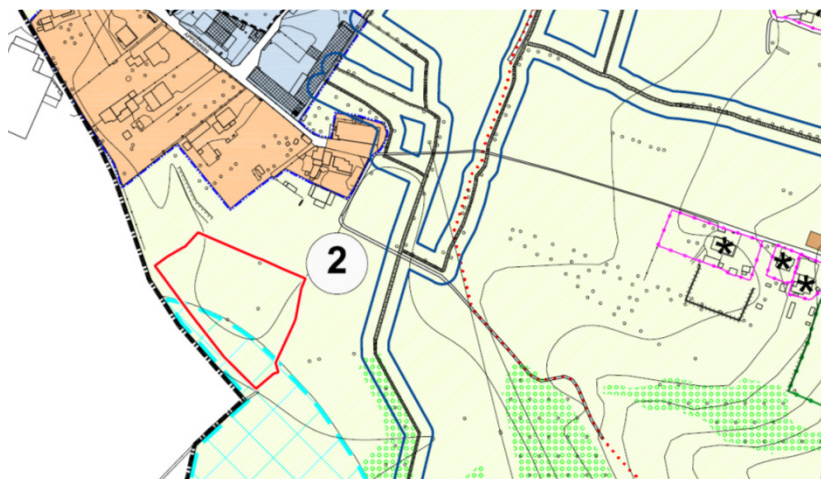
Determinazione.

Non occorre procedere a determinazioni, in quanto il parere ARPA non avanza specifiche richieste di modifica. La determinazione può quindi corrispondere ad una presa d'atto di quanto formulato da Arpa e di condivisione rispetto a quanto argomentato nel presente documento.

OSSERVAZIONE N° 2.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste in località Medù, nei pressi del confine con Besozzo e classificate dal PGT adottato come ambito agricolo e naturalistico di fondo valle.



L'osservazione chiede che tali aree, di proprietà dell'osservante, siano classificate come residenziale di completamento, o in alternativa, come zona artigianale.

Proposta di controdeduzione.

Il PGT persegue, tra i suoi obiettivi di sostenibilità ambientale, quelli del contenimento del consumo di suolo, del compattamento della forma urbana e della valorizzazione del sistema agricolo locale.

Le aree oggetto di osservazione, pur poste in posizione limitrofa all'edificato di Cocquio, ed in continuità con quello di Besozzo, costituiscono una porzione continua e compatta di area agricola di fondo valle, connotate tra l'altro da buoni gradi di produttività agraria.

Anche il PTC della Provincia di Varese ne riconosce i valori di carattere agronomico, ricomprendendole tra le aree agricole strategiche del PTCP di Varese, nella categoria **fertile** (TAV AGR1f del PTCP). L'eventuale accoglimento

dell'osservazione dovrebbe, quindi, essere ragionevolmente sottoposto ad una nuova verifica provinciale di compatibilità con il PTCP.

L'utilizzazione edificatoria di tali aree, pur poste in posizione limitrofa all'edificato di Cocquio ed in continuità con quello di Besozzo, inciderebbe sensibilmente in termini di sfrangiamento urbano e di aggressione della continuità agraria dell'areale in cui si collocano. Tale azione si porrebbe in contrasto con gli obiettivi prefissati dal PGT e con le indicazioni del PTCP.

Non si ritiene pertanto che l'osservazione sia accoglibile.

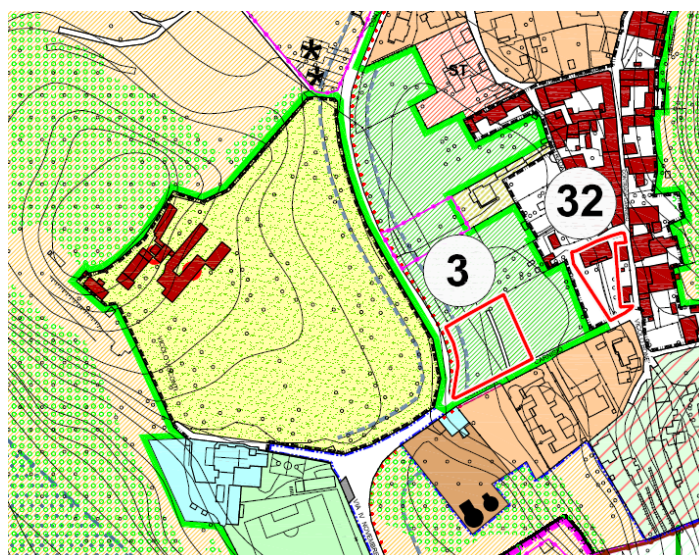
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 3.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree site in Caldana, all'incrocio tra la via IV Novembre (SP39) e la Contrada Carnio, classificate dal PGT come aree di frangia urbana e come ambiti agricoli collinari di connessione ambientale.



L'osservazione chiede:

- l'eliminazione dell'indicazione, quale viabilità, della porzione di accesso al fondo, di proprietà privata;
- che le aree di proprietà siano classificate come edificabili residenziali, in assonanza a quanto avvenuto per le aree circostanti.

Proposta di controdeduzione.

Per quanto riguarda la richiesta di eliminazione dell'indicazione di viabilità rurale non vi sono impedimenti, data la natura esclusivamente privata dell'accesso in questione. Si ritiene, quindi, che per tale profilo l'osservazione sia accoglibile.

Si ritiene invece che la richiesta di riclassificare le aree come edificabili (residenziali) non sia accoglibile.

Tali aree partecipano, infatti, al mantenimento delle residue direttrici di continuità ambientale e paesaggistica poste a separazione tra l'edificato di Carnisio e quello di Caldana, considerate dal PGT quali elementi fondamentali per il mantenimento e la tutela dei valori paesaggistici e ambientali locali.

Tale funzione è contenuta in diversi atti di PGT, tra cui la tavola tav A.3.1 – Carta del Paesaggio – e la tavola A.3.2 – Rete Ecologica Comunale) che, in virtù della localizzazione e dei caratteri delle aree in questione, le classificano come aree “di connessione ambientale e di separazione degli ambiti urbani”.

La funzione ambientale e paesaggistica riconosciuta dal PGT a tali aree partecipa, quindi, al raggiungimento degli obiettivi di tutela ecologica e paesaggistica (anche in termini visuali) fissati preliminarmente alla redazione del PGT.

Anche in sede di controdeduzione si ritiene di dover riconfermare la correttezza dell'impostazione del PGT adottato.

Si consideri, inoltre, che le aree in questione sono ricomprese tra le aree agricole strategiche del PTCP di Varese, nella categoria **fertile** (TAV AGR1f del PTCP). L'eventuale ampliamento delle aree edificabili dovrebbe, quindi, essere ragionevolmente sottoposta ad una nuova verifica provinciale di compatibilità con il PTCP.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**, eliminando dalla cartografia del PdR l'indicazione di viabilità che interessa l'accesso privato al fondo.

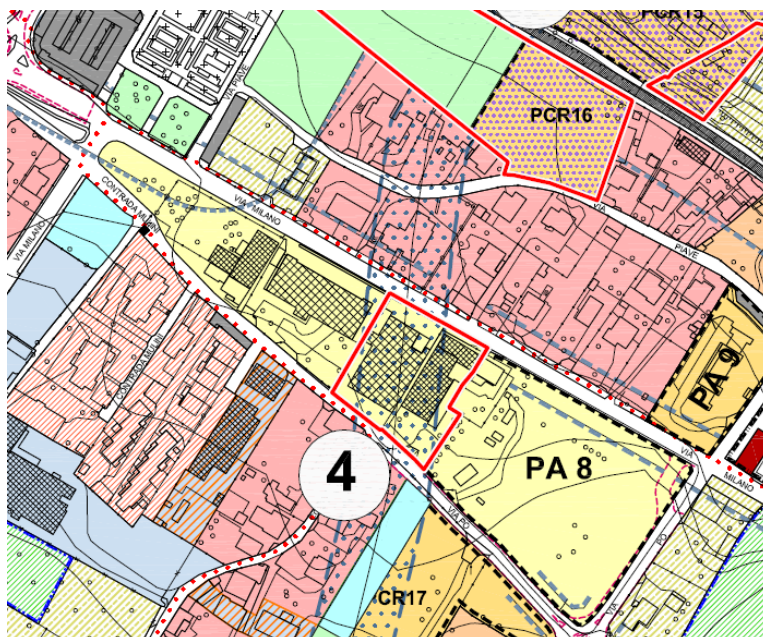
Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavole C.1.1 del Piano delle Regole, con classificazione della porzione di accesso all'ambito quale ambito agricolo collinare di connessione ambientale in frangia urbana.

OSSERVAZIONE N° 4.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste nel nucleo di Cocquio, in via Milano e limitrofe al PA8.



Essa riepiloga, in modo articolato, la cronologia degli atti abilitativi che hanno interessato gli edifici esistenti nell'area e la tipologia di produzione/ricerca che in essi si svolge.

Vengono inoltre riepilogati gli atti di pianificazione urbanistica che nel tempo si sono succeduti e che, in parte, erano tesi proprio alla possibilità di svolgere, a pieno titolo, le attività della società osservante.

L'osservazione ritiene che il PGT, modificando in parte le previsioni programmatiche previgenti, si ponga quale ostacolo al proseguimento dell'attività in essere.

L'osservazione, pertanto, chiede:

- 1) di modificare l'azzoneamento della tavola del Piano delle regole da "Ambito terziario commerciale esistente o di completamento" ad "Ambiti produttivo esistente o di completamento";
- 2) di specificare che, per tali ambiti, siano considerate quali funzioni compatibili anche la *ricerca* e la *sperimentazione di scienze e tecnologie*, nonché la *produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni*;
- 3) che gli indici edificatori prevedano, in caso di impianti o di insediamenti di interesse pubblico o di pubblica utilità, un indice di utilizzazione fondiaria almeno di 1 mq/mq (o maggiore);
- 4) di modificare l'art.7 delle NdA del PdR – *Permesso di costruire in deroga* - eliminando la clausola della necessità di stipula e successiva trascrizione di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico dell'edificio oggetto di intervento;
- 5) di modificare l'art. 14 delle NdA del Piano delle Regole, relativamente alle distanze dei fabbricati dai confini, eliminando l'obbligo di registrazione e trascrizione delle scritture private tra confinanti che regolamentano i reciproci patti in merito alle suddette distanze;

Inoltre l'osservazione chiede di inserire, nelle NdA del PdR, i seguenti adeguamenti, necessari alla migliore organizzazione e fruizione dell'edificato esistente.

In particolare, in prima istanza, chiede:

- 1) l'introduzione di un meccanismo "una tantum" in deroga agli indici di zona, necessario a collegare due immobili esistenti con una nuova struttura coperta da adibire a magazzino;
- 2) la regolarizzazione urbanistica e amministrativa di una tettoia esistente, e suo possibile ampliamento e modifica, per la realizzazione di un magazzino utile all'accesso con adeguati mezzi di movimentazione. Nel caso di necessità di deroga della distanza dai confini, l'osservazione ribadisce, sul punto, che l'accordo tra privati non sia soggetto a registrazione e trascrizione;
- 3) la possibilità di realizzare, in deroga agli indici di zona, una nuova centrale termica a servizio dell'intero complesso;
- 4) la possibilità di realizzare, in deroga agli indici di zona, un box prefabbricato per la dimostrazione dei prodotti realizzati dall'azienda;

In seconda istanza, inoltre, l'osservazione chiede la possibilità di realizzare ulteriori edifici ed accessori, per varie destinazioni pertinenziali all'attività produttiva, sempre in deroga alle norme di zona, compresa la realizzazione di recinzioni e cancelli carrai in deroga alle norme del PdR.

Proposta di controdeduzione.

L'osservazione pone all'attenzione sia questioni di carattere generale (pur ricondotti all'esame di un caso particolare) sia questioni di carattere puntuale, relativi allo specifico insediamento. Essi vengono di seguito controdedotti.

- 1) Si ritiene di poter accogliere la richiesta dell'osservazione di riclassificare, nelle tavole del PdR, l'area come insediamento produttivo esistente o di completamento, in quanto ritenuto più idoneo, dall'osservante, a garantire il proseguimento dell'attività in essere.

- 2) Allo stesso modo si ritiene di poter accogliere la richiesta di introdurre la specificazione relativa all'ammissibilità, tra le funzioni complementari alla produzione normate dall'articolo 8 lett.b) delle Nda del PdR, le attività di ricerca e la produzione dei beni da essa derivanti. Si segnala, peraltro, che tale eventualità è già ammessa dalle norme adottate. Infatti l'art.8 lett b) prevede già la compatibilità dell'insediamento di laboratori di ricerca, mentre la produzione dei beni derivanti dall'attività di ricerca appartiene a pieno titolo, alla destinazione produttiva principale. In ogni caso si ritiene utile specificare tali ulteriori condizioni nell'art.8 lett. b delle Nda.
- 3) La richiesta di incremento dell'indice di Utilizzazione fondiaria a 1 mq/mq in caso di insediamenti di interesse pubblico o di pubblica utilità non sembra pertinente rispetto alla destinazione di zona richiesta dall'osservazione (non destinata, per sua vocazione, ad insediamenti pubblici o di pubblica utilità). L'indice indicato, peraltro, è da considerarsi come eccessivo rispetto agli impliciti obiettivi di qualità urbana, paesaggistica e ambientale degli insediamenti urbani. Si ritiene che sul punto, pertanto, l'osservazione non possa essere accolta.
- 4) La richiesta di eliminare, dall'art. 7 delle Nda del PDR – permesso di costruire in deroga, la necessità di stipula e successiva trascrizione di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico dell'edificio oggetto di intervento non può essere accolta. Tale meccanismo costituisce, infatti, l'elemento di garanzia indispensabile per garantire che la deroga sia realmente utilizzata per edifici che rispondano ai requisiti di cui all'art.40 della LR 12/05 (edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico). Si ricorda peraltro che ai sensi dell'art.40 della LR 12/05, la deroga può essere assentita unicamente, caso per caso, dal Consiglio Comunale, come previsto dal comma 1 art.40 della LR 12/05. Ne consegue che, a fronte di una deliberazione pubblica di siffatta importanza, corrisponda il perfezionamento degli obblighi dei privati coinvolti in termini di reale asservimento (con trascrizione) e mantenimento della funzione pubblica o del carattere di interesse pubblico ivi riconosciuto.
- 5) La richiesta di eliminare, dall'art. 14 delle Nda del Piano delle Regole, l'obbligo di registrazione e trascrizione delle scritture private tra confinanti che regolamentano i reciproci patti in merito alle suddette distanze, non può essere accolta. La previsione dettata dalle norme, infatti, tende a tutelare non solo il rispetto delle norme relative alle distanze dai confini (che per consolidata prassi giurisprudenziale assume connotati di norma igienico sanitaria), ma anche a garantire la trasparenza e il rispetto dei reciproci impegni assunti dai confinanti nei confronti dei successivi utilizzatori o compratori degli immobili oggetto di reciproco impegno. Tale garanzia può essere ottenuta unicamente tramite registrazione e trascrizione ai registri immobiliari di tali scritture.
- 6) La richiesta ulteriore, formulata in vario modo sia in prima sia in seconda istanza, di prevedere meccanismi di ampliamento "una tantum" utili a soddisfare le richieste specifiche dell'insediamento produttivo dell'osservante, può essere accolta, non nel senso di norma dedicata alle aree dell'osservante ma come norma di carattere generale, sulla falsariga di quanto già previsto dal PGT per gli insediamenti residenziali ad indice saturato. Anche nel caso degli insediamenti produttivi, infatti, può essere utile, al fine di sostenere l'attività delle industrie esistenti, consentire ampliamenti parziali, una tantum, in deroga agli indici di piano. Si ritiene che tali ampliamenti possano essere ammessi, una tantum, nel limite massimo del 10% della s.l.p. esistente. Tale meccanismo, però, non può prescindere dal rispetto della normativa sulle distanze dagli altri edifici, dai confini di proprietà e dai limiti di altezza fissati per gli ambiti produttivi esistenti o di completamento. Ciò, indirettamente, risponde comunque positivamente alle varie richieste di possibile ampliamento avanzate dall'osservante.

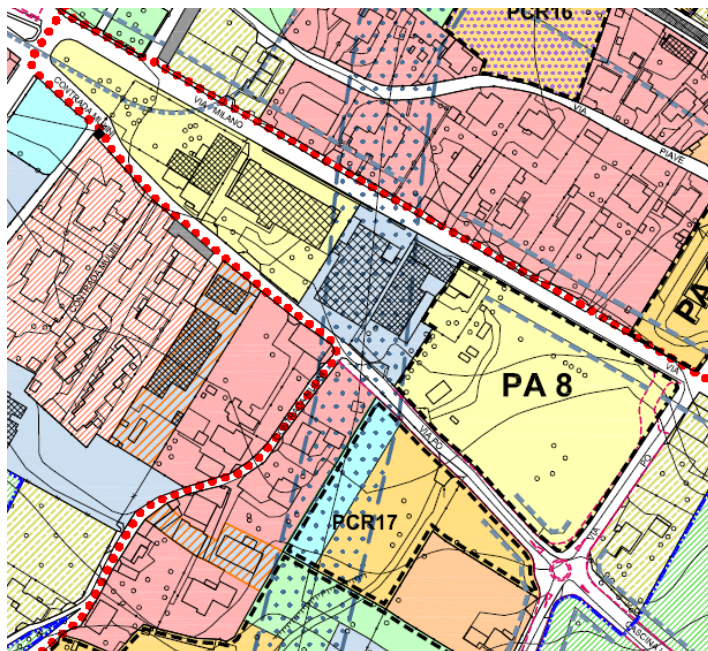
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA** nei seguenti termini:

- 1) Accoglimento della richiesta di modificare, sulle tavole del Piano delle regole C.1.n la classificazione urbanistica dell'ambito da *terziario commerciale esistente o di completamento a produttivo esistente e di completamento*;
- 2) Accoglimento della richiesta di specificare, all'art. 8 lett.b delle NdA del PdR, che sono ricomprese tra le attività compatibili anche le *attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni*;
- 3) Non accoglimento della richiesta di innalzamento degli indici di utilizzazione fondiaria per impianti o di insediamenti di interesse pubblico o di pubblica utilità;
- 4) Non accoglimento della richiesta di modifica all'art.7 delle NdA del PdR – *Permesso di costruire in deroga* - per l'eliminazione della necessità di stipula e successiva trascrizione di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico dell'edificio oggetto di intervento;
- 5) Non accoglimento della richiesta di modifica dell'art. 14 delle NdA del PdR, relativamente all'obbligo di registrazione e trascrizione delle scritture private tra confinanti che regolamentano i reciproci patti in merito alle suddette distanze
- 6) Accoglimento delle richieste di possibile ampliamento in deroga per gli edifici produttivi, con inserimento, nell'articolo 47 – ambiti produttivi esistenti o di completamento – (in cui viene ricompresa l'area oggetto dell'osservazione, per effetto di quanto proposto al precedente punto 1) di una norma generale relativa alla possibilità di ampliamento "una tantum" degli edifici produttivi esistenti, nel limite massimo del 10% della slp e della s.c. esistente, nel rispetto comunque dei limiti di distanza dai fabbricati e dai confini, dell'altezza di comparto.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica delle tavole del Piano delle regole C.1.n, con classificazione urbanistica dell'ambito da terziario commerciale esistente o di completamento a produttivo esistente e di completamento.



Estratto della tavola C.1.3 del PdR modificata

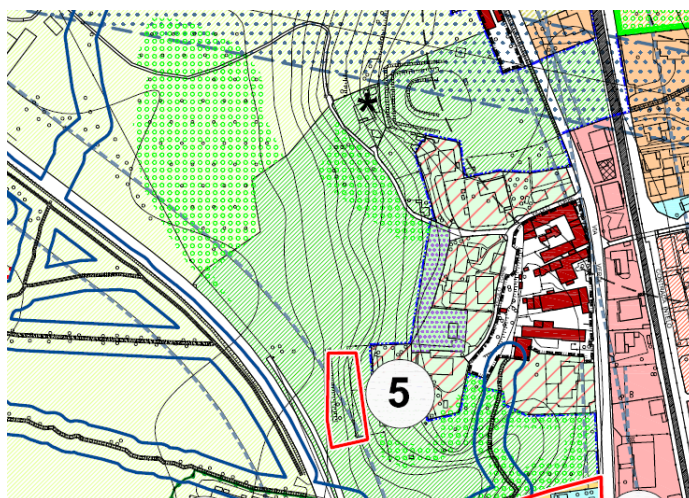
Integrazione dell'art. 8 lett.b delle NdA del PdR, con la specificazione che sono ricomprese tra le attività compatibili della destinazione produttiva anche le *attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni*;

Integrazione dell'art. 47 – ambiti produttivi esistenti o di completamento, con inserimento del meccanismo “una tantum” per l'ampliamento, nel limite massimo del 10% della s.l.p. o della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme sulla distanza tra edifici e dai confini, nonché nel rispetto dell'altezza massima fissata dalla norma d'ambito.

OSSERVAZIONE N° 5.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree, di proprietà dell'osservante, site in località Torre vicino alle preesistenze archeologiche della Torre, e classificate dal PGT adottato come ambito agricolo di frangia urbana.



L'osservazione chiede che tali aree siano classificate come edificabili residenziali, in assonanza a quanto avvenuto per le aree circostanti.

Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione, classificate dal PdR adottato come ambiti agricoli di frangia urbana, partecipano al mantenimento delle residue direttrici di continuità ambientale delle aree libere poste ad est della SP1var. Esse inoltre costituiscono la necessaria fascia di mitigazione degli impatti indotti dalla nuova tangenziale sud/ovest.

La salvaguardia di queste aree consente, quindi, tutelare la qualità ambientale e paesaggistica del tessuto urbano a ridosso della SP1 var e i residui elementi di continuità ambientale ancora presenti ad est della nuova viabilità provinciale.

La classificazione operata dal PGT adottato persegue gli obiettivi di tutela ecologica e paesaggistica del territorio comunale (anche in termini visuali) fissati preliminarmente dal PGT, declinati anche attraverso il mantenimento delle residue direttrici di connessione ambientale lungo la frangia urbana.

Si ritiene che l'utilizzo edificatorio di tali aree eroda in modo sostanziale la direttrice di connessione e mitigazione ambientale individuata dal PGT adottato.

Appare pertanto opportuno riconfermare, in sede di controdeduzione, l'impostazione del PGT adottato.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 6 – PARERE ASL.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione dell'ASL non contiene richieste di modifica specifiche degli elaborati di piano.

Essa espone solo alcune considerazioni che sono di seguito sinteticamente descritte relativamente ai punti salienti del parere:

- si richiama la necessità che gli interventi ricadenti in zone soggette a vincoli di legge avvengano nel rispetto delle condizioni individuate dal PGT e da eventuali altri studi ad esso correlati;
- per l'area ex TR2 (ora PA10 – ndr) deve essere tenuta in considerazione la presenza dell'elettrodotto che "taglia" in due l'area;
- per quanto riguarda l'allacciamento al depuratore di Besozzo, il parere ritiene che l'Amministrazione Comunale affronti tale problematica pervenendo ad una soluzione nei tempi tecnici strettamente necessari;
- per le aree TR1A e TR1B e per le aree di completamento limitrofe alla SP1var e alla SS394 si richiama la necessità, in fase di attuazione degli interventi, di predisporre una valutazione di impatto acustico senza trascurare gli effetti dovuti alle vibrazioni e alla presenza di campi elettromagnetici;
- si prende atto di quanto contenuto nel RA in merito a bilancio idrico e a perdite di rete.

Controdeduzione.

Si prende atto di quanto comunicato da Arpa.

La programmazione temporale dell'intervento di allacciamento al Depuratore di Besozzo non può trovare soluzione negli atti del PGT, ma deriva da aspetti legati alla programmazione economico finanziaria dell'ente gestore del servizio, in raccordo con l'azione del Comune.

Determinazione.

Non occorre procedere a determinazioni, in quanto il parere ASL non avanza specifiche richieste di modifica degli atti del PGT. La determinazione può quindi corrispondere ad una presa d'atto di quanto formulato da ASL e di condivisione rispetto a quanto argomentato nel presente documento.

OSSERVAZIONE N° 7.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione chiede di modificare alcune previsioni normative relative al centro storico.

In particolare:

- 1) chiede di rettificare le prescrizioni relative alle altezze massime fissate dall'art. 31.5 delle NdA del PdR relative alla realizzazione di autorimesse nel centro storico (h max 2,40 ml all'intradosso), che impedirebbe di fatto la realizzazione di fabbricati con tetto in pendenza;
- 2) chiede di specificare se nel centro storico la possibilità di realizzare nuove autorimesse sia da intendersi come aggiuntiva rispetto alla possibilità di recuperare, alla stessa funzione, edifici accessori esistenti.

Proposta di controdeduzione.

Si ritiene che:

- 1) l'articolo 31.5 non impedisce affatto la realizzazione di autorimesse con tetto in pendenza. La norma non fissa, infatti, altezze massime al colmo, prescrivendo, invece, l'obbligo di realizzazione di coperture in pendenza. L'articolo prescrive, infatti, che *"le coperture dovranno essere a falde inclinate e realizzate con tegole in cotto, con pendenza massima contenuta entro il 45%"*. Si deve però prendere atto che, a fronte di un'eventuale interpretazione restrittiva della norma, che il riferimento dell'altezza massima misurata all'intradosso possa ingenerare il dubbio che sia obbligatoria la realizzazione, all'interno del volume dell'autorimessa, di una soletta orizzontale, a separazione dello spazio di sottotetto generato dalle falde inclinate. Tale ipotesi non è tra le finalità della norma di cui all'art.31.5, che tende unicamente a perseguire elementi di corretto inserimento dei volumi esterni delle autorimesse. Pertanto si ritiene utile specificare, in parziale accoglimento dell'osservazione, che l'altezza massima di 2,40 ml indicata dall'art.31.5 debba intendersi riferita alla quota di imposta della copertura sulle murature perimetrali dell'autorimessa. Per coerenza, ciò comporta anche la modifica dell'identica dicitura contenuta nel capitolo 5.8.2 del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.
- 2) la norma dettata dall'art.31.5 appare formulata in modo chiaro. Il combinato disposto dei commi 1 e 4 dell'art.31.5 consente infatti di recuperare gli accessori esistenti, laddove non ne sia prevista la demolizione, per la realizzazione di autorimesse. Il comma 5, successivo, indica poi che *"...sono di norma ammessi interventi per la realizzazione di nuove autorimesse fuori terra e fuori dal sedime del fabbricato principale nel limite massimo di due posti auto per ogni unità abitativa, della dimensione teorica di 15 mq cadauno"*. Appare pertanto chiaro che il recupero degli accessori esistenti da destinarsi ad autorimesse (o anche ad altra funzione) e la realizzazione di nuove autorimesse in nuovi fabbricati, sono contestualmente possibili, nel caso in cui rispondano, entrambi, ai requisiti e alle modalità di intervento fissate dal PdR anche per il tramite del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico. Sul punto, pertanto, non si ritiene di dover apportare alcuna modifica alle formulazioni delle NdA del PdR.

Proposta di determinazione

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

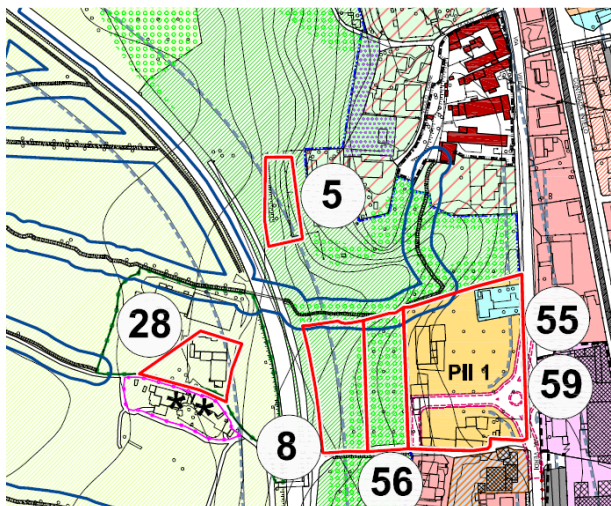
Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

All'art.31.5 viene specificato che l'altezza massima di 2,40 ml, riferita alle autorimesse, debba essere inteso quale quota massima dell'imposta della falda di copertura sulle murature perimetrali.

OSSERVAZIONE N° 8.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste in località Torre, tra la SP1var e la località Fornace e classificate dal PGT adottato come ambito agricolo di frangia urbana



L'osservazione chiede che tali aree siano classificate come edificabili residenziali, in assonanza a quanto avvenuto per le aree circostanti.

Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione, classificate dal PdR adottato come ambiti agricoli di frangia urbana, partecipano al mantenimento delle residue direttrici di continuità ambientale delle aree libere poste ad est della SP1var. Esse inoltre costituiscono la necessaria fascia di mitigazione degli impatti indotti dalla nuova tangenziale sud/ovest.

La salvaguardia di queste aree consente, quindi, tutelare la qualità ambientale e paesaggistica del tessuto urbano a ridosso della SP1 var e i residui elementi di continuità ambientale ancora presenti ad est della nuova viabilità provinciale.

La classificazione operata dal PGT adottato persegue gli obiettivi di tutela ecologica e paesaggistica del territorio comunale (anche in termini visuali) fissati preliminarmente dal PGT, declinati anche attraverso il mantenimento delle residue direttrici di connessione ambientale lungo la frangia urbana.

Si ritiene che l'utilizzo edificatorio di tali aree eroda in modo sostanziale la direttrice di connessione e mitigazione ambientale individuata dal PGT adottato.

Appare pertanto opportuno riconfermare, in sede di controdeduzione, l'impostazione del PGT adottato.

Proposta di determinazione.

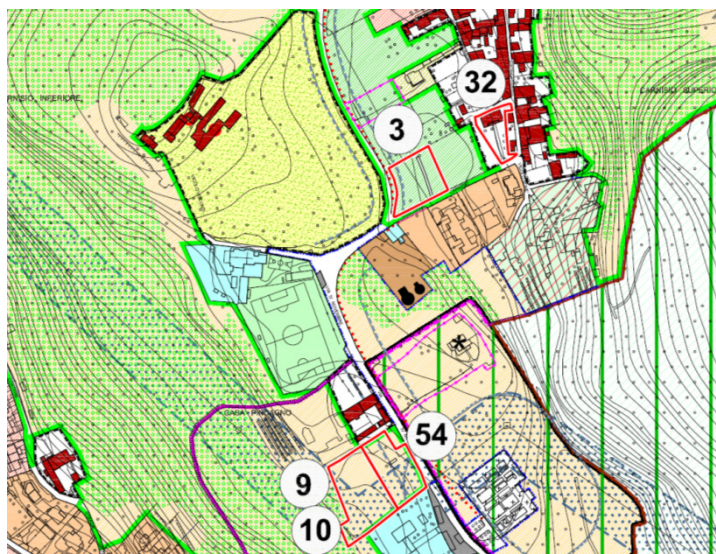
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 9.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree di proprietà collocate a Caldana, vicino a via IV Novembre, tra il nucleo storico di Carnisio e la Chiesa Evangelica, e classificate dal PGT adottato come ambito agricolo collinare di connessione ambientale.

L'osservazione chiede che tali aree siano classificate come edificabili residenziali, in assonanza a quanto avvenuto per le aree circostanti.



Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione, classificate dal PdR adottato come ambito agricolo collinare di connessione ambientale, partecipano al mantenimento delle direttrici di continuità ambientale poste tra il nucleo storico di Carnisio e la Chiesa Evangelica.

Le aree si collocano inoltre in un contesto paesaggisticamente pregevole, sia per il rapporto con gli spazi edificati preesistenti e con l'ambiente naturale, sia per i caratteri visuali del luogo.

La salvaguardia della natura agricola di tali aree persegue, quindi, gli obiettivi qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale dichiarati dal PGT, nonchè gli obiettivi dichiarati di contenimento del consumo di suolo.

Si ritiene, pertanto, di dover riconfermare, in sede di controdeduzione, le indicazioni del PGT adottato

Proposta di determinazione.

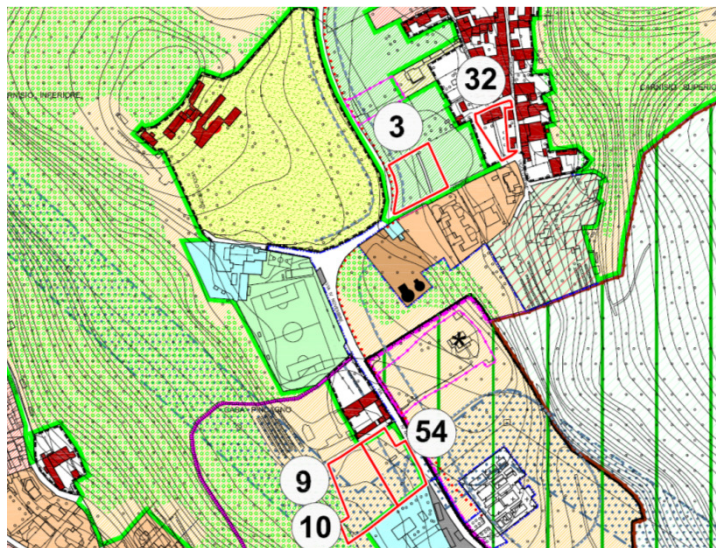
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 10.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è identica, nei contenuti, all'osservazione n° 9.

Anch'essa è relativa ad aree di proprietà collocate a Caldana, vicino a via IV Novembre, tra il nucleo storico di Carnisio e la Chiesa Evangelica, e classificate dal PGT adottato come ambito agricolo collinare di connessione ambientale.



L'osservazione chiede che tali aree siano classificate come edificabili residenziali, in assonanza a quanto avvenuto per le aree circostanti.

Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione, classificate dal PdR adottato come ambito agricolo collinare di connessione ambientale, partecipano al mantenimento delle direttrici di continuità ambientale poste tra il nucleo storico di Carnisio e la Chiesa Evangelica.

Le aree si collocano inoltre in un contesto paesaggisticamente pregevole, sia per il rapporto con gli spazi edificati preesistenti e con l'ambiente naturale, sia per i caratteri visuali del luogo.

La salvaguardia della natura agricola di tali aree persegue, quindi, gli obiettivi qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale dichiarati dal PGT, nonché gli obiettivi dichiarati di contenimento del consumo di suolo.

Si ritiene, pertanto, di dover riconfermare, in sede di controdeduzione, le indicazioni del PGT adottato

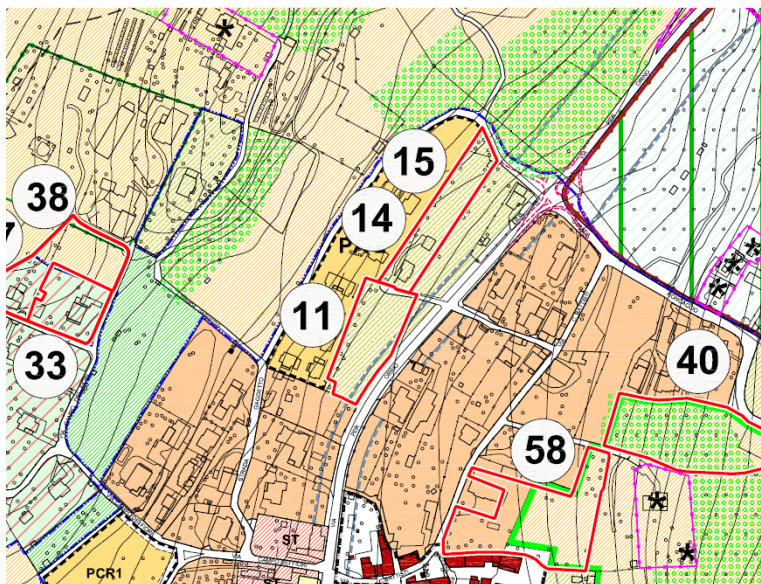
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 11.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree di proprietà, poste a Caldana tra la SP39 e il PA2, e classificate dal PGT adottato come Ambiti residenziali esistenti o di completamento in verde privato.



L'osservazione chiede che tali aree siano ricondotte a funzione agricola, in quanto l'osservante (proprietario) non è interessato all'edificazione del terreno.

Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione sono interne al Tessuto Urbano Consolidato.

Esse risultano tuttavia prive di edifici e destinate attualmente all'attività agricola. Da un punto di vista di coerenza generale del piano non sembra corretto riclassificare le aree come ambiti agricoli. Tuttavia, anche alla luce del potenziale ruolo di mitigazione paesistica e connessione paesistica che tali aree possono svolgere, si propone, in parziale accoglimento dell'osservazione, di riclassificare tali aree come *Aree urbane di valenza ambientale per la costruzione dei varchi urbani o con funzione di mitigazione*, normate dall'art. 23.5 del PdS.

Tale nuova classificazione consente di ottenere due effetti:

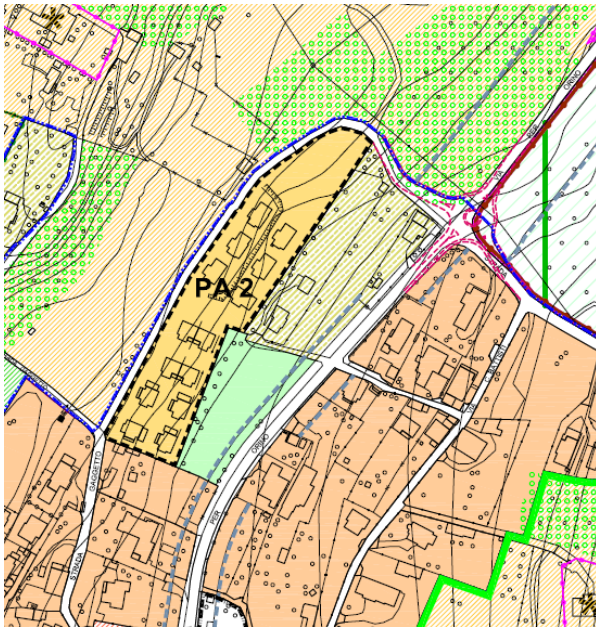
- da un lato essa accoglie la richiesta formulata dall'osservazione di riconfermare l'uso agricolo dell'area. L'art. 23.5. del PdS, infatti, prevede che *"...la specifica tutela avviene attraverso il mantenimento dello stato di fatto delle aree, senza possibilità di trasformazione del suolo. Per esse è consentita la conduzione agricola. Pertanto il Piano dei servizi prevede che le aree private mantengano la dotazione volumetrica prevista dalla L.R. 12/2005 per le aree agricole, fatta salva la necessità che l'edificazione conseguente sia trasferita in altri ambiti agricoli della stessa proprietà o di altra proprietà avente titolo ai sensi di legge"*;
- dall'altro lato tale classificazione colloca, correttamente, le aree oggetto di osservazione all'interno del Tessuto urbano Consolidato, lasciando inalterata la coerenza complessiva dell'assetto disegnato dal PGT

Proposta di determinazione

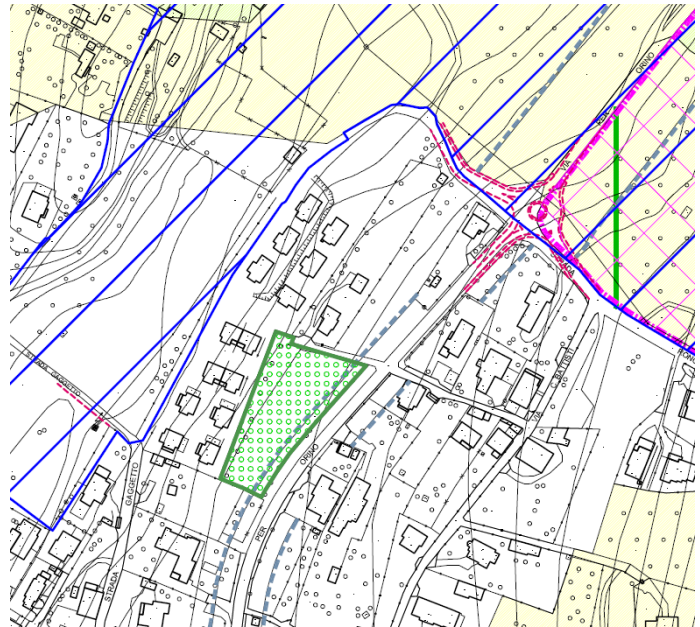
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

L'area viene riclassificata come *Aree urbane di valenza ambientale per la costruzione dei varchi urbani o con funzione di mitigazione normata dall'art. 23.5 delle NdA del PdS*, che ne prevede il mantenimento nello stato di fatto, nella fattispecie ad uso agricolo. Si modifica quindi la tavola B.1.1 del PdS e la simbologia di rimando contenuta nella tavola C.1.1 del PdR.



Stralcio tavola C.1.1 PdR modificata

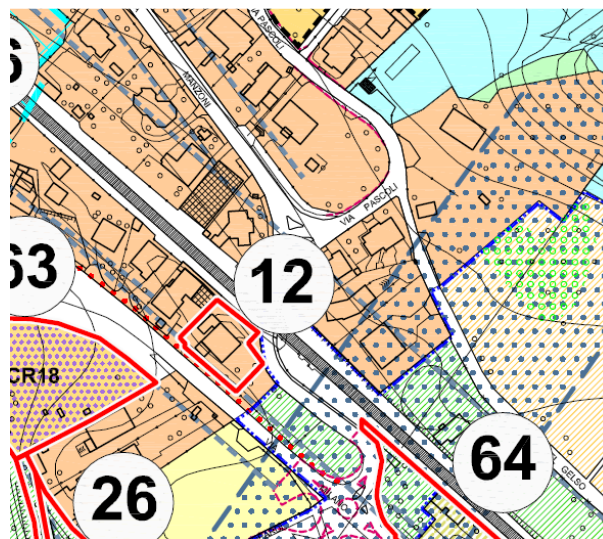


Stralcio tavola B.1.1 PdS modificata

OSSERVAZIONE N° 12.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste in località Cocquio, in via Milano in posizione limitrofa al PCR18.



Essa riepiloga dapprima i contenuti dell'art. 44 delle NdA del Piano delle Regole relativi alla normativa introdotta per gli ampliamenti una tantum di edifici residenziali in ambiti a volumetria saturata.

Successivamente pone in evidenza come nel territorio comunale siano presenti tipologie di edifici plurifamiliari non riconducibili alla tipologia classica del condominio (quali ad esempio edifici con 3 o quattro unità immobiliari in corpo edilizio unico realizzati e utilizzati da un unico nucleo familiare).

Chiede pertanto che la regolamentazione una tantum prevista per gli edifici uni o bifamiliari sia estesa anche a tale tipologia di edifici, per far fronte alle mutate esigenze familiari.

Il tutto con possibilità di trasferimento delle quote di volumetria una tantum anche da una unità immobiliare all'altra.

Proposta di controdeduzione.

L'osservazione pone temi pertinenti rispetto agli obiettivi perseguiti dalla norma, e cioè la volontà di soddisfare le mutate esigenze abitative delle famiglie già insediate consentendo il parziale riadattamento (con ampliamento) delle unità immobiliari esistenti.

E' pertanto possibile modificare la norma estendendo anche agli edifici con non più di quattro unità immobiliari e per non più di due piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile), il meccanismo degli ampliamenti una tantum originariamente limitato agli edifici uni o bifamiliari. Per tale tipologia di edifici, però, occorre prevedere la necessità di un progetto unitario degli ampliamenti, al fine di scongiurare evidenti possibilità di decadimento dei caratteri percettivi e visuali del panorama urbano.

Non appare invece possibile accogliere la richiesta di possibile trasferimento volumetrico delle quote di ampliamento una tantum.

Sul punto occorre qui richiamare che l'istituto della volumetria in deroga agli indici di piano, instaurato con l'intervento "una tantum", è volto unicamente a garantire la possibilità di adeguare gli edifici residenziali alle sopravvenute esigenze delle famiglie (ad esempio dovuti dalla crescita dei figli, dall'ospitalità offerta ai genitori anziani, ecc...) e non a consentire la realizzazione di nuove unità immobiliari o ampliamenti indifferenziati, in deroga agli indici del PdR, per motivi diversi da quelli sopra enunciati. Ciò ha consentito di affermare, in sede di formazione del PGT, che l'intervento "una tantum" non produce incremento del peso insediativo, non essendo destinato all'insediamento di nuove famiglie.

Ne deriva che lo spirito della norma, semplice e immediato, è quello di consentire incrementi massimi, in deroga agli indici del PGT, del 20% delle unità residenziali esistenti con volumetria del lotto saturo o insufficiente, sino al limite massimo di 120 mc (nel caso di residenza unifamiliare o bifamiliare).

Lo spirito della norma, pertanto, impedisce la possibilità di trasferimento volumetrico tra diverse unità immobiliari, in quanto gli ampliamenti potenziali che ne deriverebbero non sarebbero qualificabili come risposta alle mutate esigenze abitative delle famiglie coinvolte.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

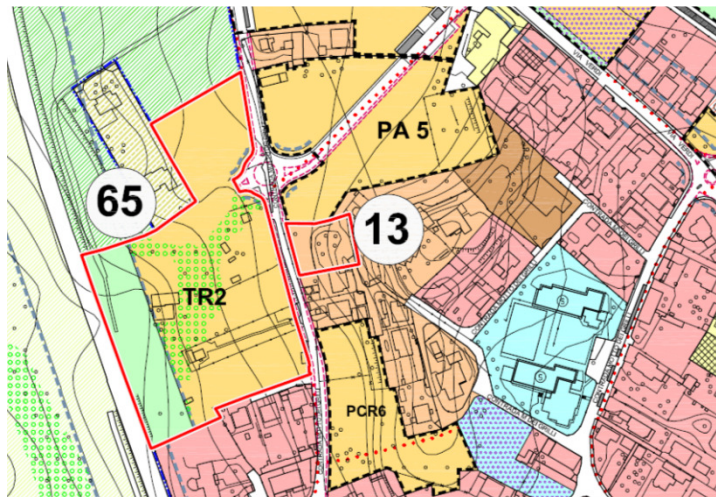
Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

L'art. 44 lettera a) viene integrato prevedendo o le possibilità di utilizzo della volumetria una tantum ivi normata anche da parte degli edifici con non più di quattro unità immobiliari e non più di due piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato o sottotetto abitabile). Per tali edifici viene però introdotto l'obbligo di predisporre un progetto unitario sottoscritto, con carattere impegnativo, da tutti i proprietari delle unità immobiliari componenti l'edificio.

OSSERVAZIONE N° 13.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda aree site in Località Sant'Andrea, in contrada Motto dei Grilli in posizione antistante il TR2.



Essa chiede che un mappale di proprietà, antistante la propria abitazione e classificato dal PdR come ambito residenziale esistente o di completamento a bassa densità, sia destinato ad “ambito agricolo di frangia urbana” di cui all’art. 62.1 delle NdA del PdR, in quanto è propria intenzione non usarlo per fini edificatori.

Proposta di controdeduzione.

Il mappale di cui all'osservazione presenta tutti i caratteri di un ambito del tessuto urbano consolidato, in quanto:

- si colloca all'interno di un'areale completamente edificato o edificabile;
- è completamente recintato in modo unitario e continuo con l'area pertinenziale dell'abitazione presente;
- è sistemato a giardino in modo unitario con l'area di pertinenza della casa esistente;
- per dimensione e localizzazione non si presta alla conduzione di attività agricola.

Considerato che il PGT persegue obiettivi di disegno urbano tendenti all'organizzazione funzionale del territorio congruente ed omogenea alle caratteristiche territoriali esistenti o di progetto, non si ritiene che l'osservazione sia accoglibile.

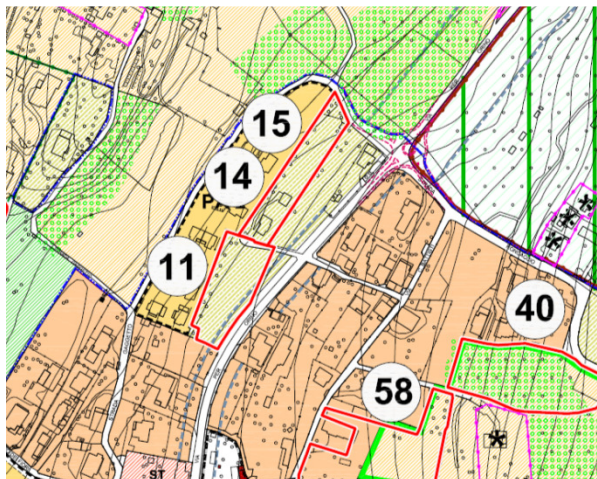
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 14.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree di proprietà poste a Caldana, tra la SP 39 e il PA2.



L'osservazione evidenzia che una porzione di proprietà privata, utilizzata quale accesso a fondo cieco alla proprietà, è indicata dalle tavole del PdR quale viabilità pubblica. L'osservazione chiede che tale previsione venga stralciata, classificando tale porzione come il resto della proprietà (residenziale esistente o di completamento in verde privato).

Proposta di controdeduzione.

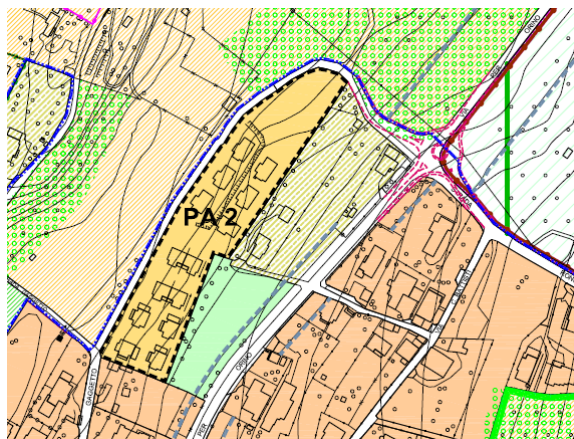
L'osservazione è pertinente ed evidenzia una imprecisione cartografica. L'osservazione può essere pertanto accolta,

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Correzione delle indicazioni della tavola del C.1.1 del PdR, modificando la classificazione del PGT da viabilità a *ambito residenziale esistente o di completamento in verde privato*. Per coerenza di pianificazione, la correzione viene estesa anche alla porzione di accesso privato alla proprietà confinante a sud, sino all'innesto con la SP 39.

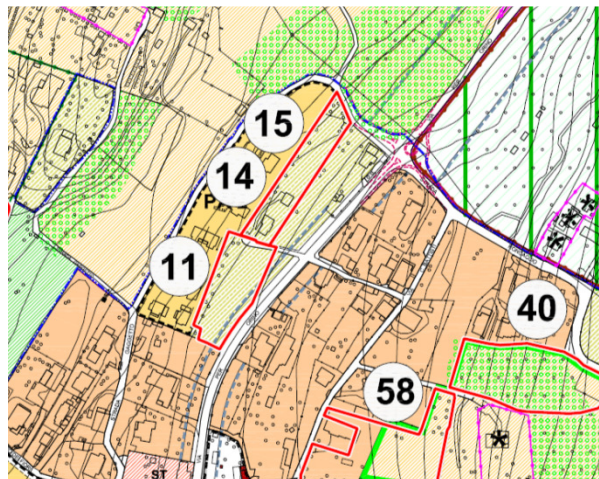


Estratto tavola C.1.1 PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 15.

Riepilogo dei contenuti.

I contenuti dell'osservazione sono identici a quelli della precedente osservazione n° 14.



Proposta di controdeduzione.

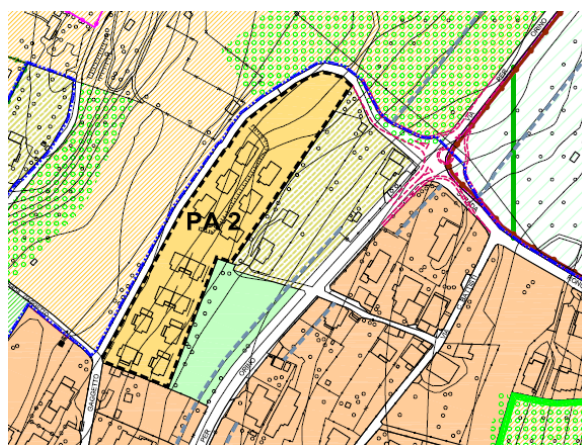
L'osservazione è pertinente ed evidenzia una imprecisione cartografica. L'osservazione può essere pertanto accolta,

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Correzione delle indicazioni della tavola del C.1.1 del PdR, modificando la classificazione del PGT da viabilità a *ambito residenziale esistente o di completamento in verde privato*. Per coerenza di pianificazione, la correzione viene estesa anche alla porzione di accesso privato alla proprietà confinante a sud, sino all'innesto con la SP 39.

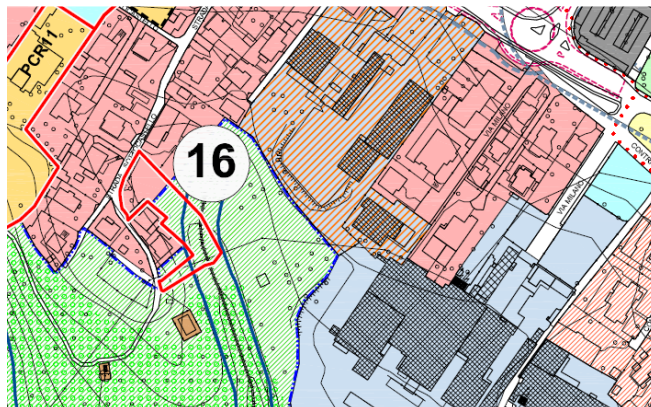


Estratto tavola C.1.1 PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 16.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda aree sito in località S.Andrea, in via Sottocastello.



Essa chiede di estendere l'edificabilità introdotta dal PGT (ambito residenziale esistente o di completamento a media densità) a tutto il mappale di proprietà, che in parte è rimasto destinato a funzione agricola.

Proposta di controdeduzione.

L'osservazione riguarda porzioni di ambiti interessati dalla fascia di tutela del reticolo idrico minore.

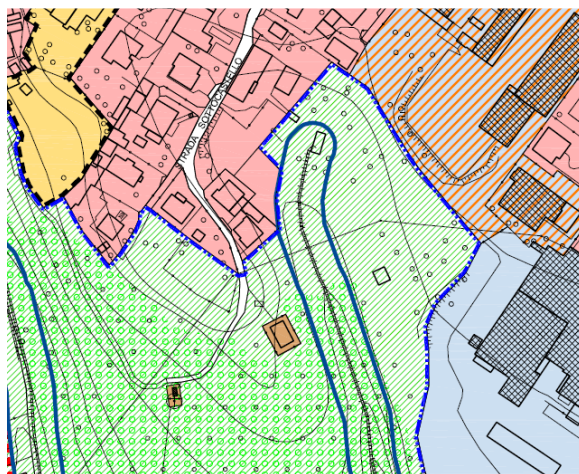
In questa sede, valutato il carattere limitato della richiesta e la non incidenza sugli obiettivi di fondo declinati dal PGT, si ritiene di poter parzialmente accogliere l'osservazione, limitatamente alle porzioni di proprietà esterne alla fascia di rispetto del reticolo idrico minore.

Proposta di determinazione

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavola C.1.3 del PDR, con riclassificazione delle porzioni di proprietà esterne alla fascia di rispetto del reticolo idrico minore quali ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità.

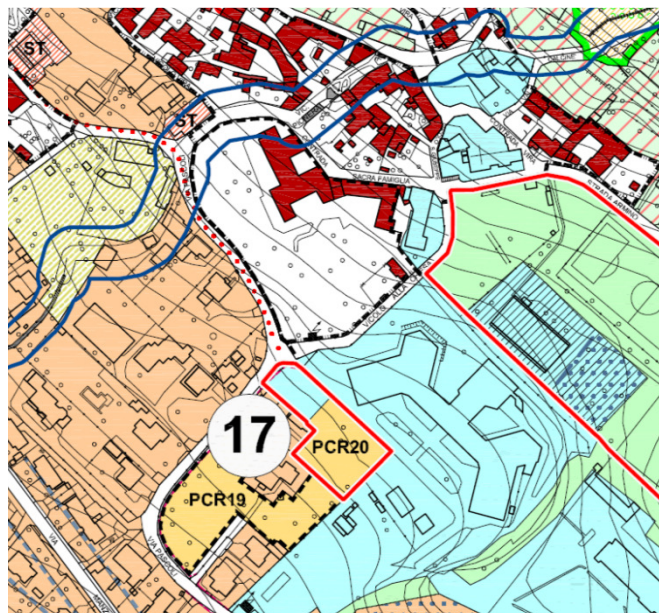


Estratto tavola C.1.3 PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 17.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa alla previsione di nuovo parcheggio inserita all'interno del PCR 20 di via Pascoli, a sud del Centro Storico di Cocquio.



In particolare l'osservazione ritiene:

- 1) che non vi siano requisiti di interesse generale al fine dell'espropriazione;
- 2) l'eventuale esproprio dell'area interessata dal parcheggio impedirebbe l'accesso alla proprietà;
- 3) vi sia carenza di motivazione di pubblica utilità per il parcheggio da realizzare, lungo via Pascoli, nell'ambito del PCR20;
- 4) vi sia mancato avviso all'interessato della pubblicazione del nuovo piano di governo del territorio e conseguente mancata possibilità di contraddittorio tra le parti.

Proposta di controdeduzione.

Le argomentazioni addotte dall'osservazione sembrano scaturire da un'errata interpretazione della disciplina delle aree introdotta dal PGT nell'ambito in questione.

Il parcheggio individuato dal PGT, così come il marciapiede da realizzare, in allargamento a via Pascoli nella porzione di competenza del PCR20, non costituiscono elementi preordinati all'esproprio.

Essi sono invece opere di urbanizzazione collegate alla realizzazione degli interventi edilizi del PCR 20, che partecipano assieme ad altri (ad esempio il PCR 19) anche alla definizione di più elevati livelli di efficienza e sicurezza di via Pascoli. La via Pascoli, infatti, non costituisce solo l'asta di accesso al PCR 20, ma riveste anche il ruolo di porta di accesso sud al centro storico di Cocquio e al PII della Sacra Famiglia.

L'edificabilità ammessa dal PGT ($Ip = 0,60 \text{ mc/mq}$) è poi uniformemente distribuita su tutte le aree ricomprese nel perimetro d'ambito, sia su quelle destinate a marciapiede e parcheggio, sia su quelle destinate all'edificazione privata.

Ne deriva, pertanto, che la procedura individuata per tali aree non è assolutamente quella dell'esproprio, ma anzi quella dell'attuazione degli interventi da parte dei privati in cambio dell'attribuzione di una volumetria anche sulle aree interessate da previsioni pubbliche. Meccanismo questo che tende a configurarsi più come perequazione d'ambito che come processo di acquisizione forzata e vincolistica.

Deve poi essere sottolineato che l'individuazione delle aree da sistemare a parcheggi è da ritenersi indicativa, mentre la loro reale dislocazione dovrà essere individuata in sede di progettazione degli interventi (pubblici e privati) assoggettati a Permesso di costruire convenzionato. In tale sede potranno sicuramente essere garantite le necessità di accesso alle porzioni edificate private.

In sede di controdeduzione non emergono, quindi, elementi che giustifichino la modifica di tale impostazione. L'osservazione, pertanto, non viene accolta.

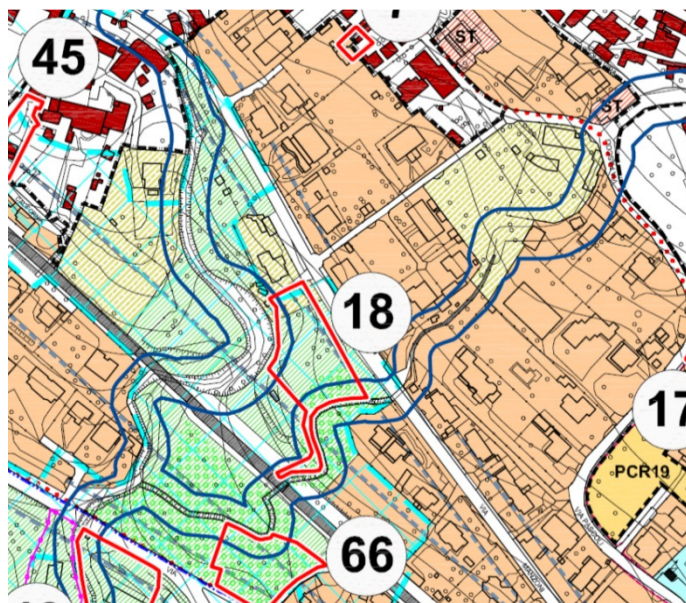
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 18.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda alcuni mappali di proprietà in località Cocquio, a sud della via Manzoni e limitrofi ad alcuni elementi del reticolo idrico minore.



Le aree in questione sono classificate dal PdR (Tav C.1.4) come ambiti agricoli di frangia urbana.

L'osservazione descrive succintamente i caratteri prevalentemente residenziali del tessuto urbano circostante.

Prendendo atto che la tavola dei vincoli del PdR (Tav. C.2.4) colloca l'area in classe di fattibilità IV (in recepimento delle indicazioni dello studio geologico del territorio comunale prodotto a supporto del PGT), l'osservazione allega una relazione geotecnica che supporta la possibilità di ridefinizione del perimetro del vincolo derivante dalla classe IV di fattibilità geologica.

L'osservazione chiede, pertanto, che i mappali in questione siano classificati come residenziali esistenti o di completamento in verde privato, di cui all'art.40 delle NdA del PdR.

Proposta di controdeduzione.

A seguito della relazione geologica allegata all'osservazione, il tecnico incaricato dal Comune di Cocquio per la redazione dello studio geologico comunale di corredo al PGT ha proceduto ad una verifica in sito dello specifico stato dei luoghi.

Come risulta dalla documentazione di controdeduzione specialistica allegata, il geologo incaricato dal Comune ha ritenuto possibile accogliere in parte la richiesta di ridefinizione della classe IV di fattibilità geologica. Viene quindi a mancare il presupposto principale per il diniego ad ogni forma di utilizzo.

Si ritiene pertanto che, data la collocazione prettamente urbana dell'area, l'osservazione sia accoglibile, limitatamente alle porzioni di proprietà estromessa dalla precedente classe di fattibilità geologica.

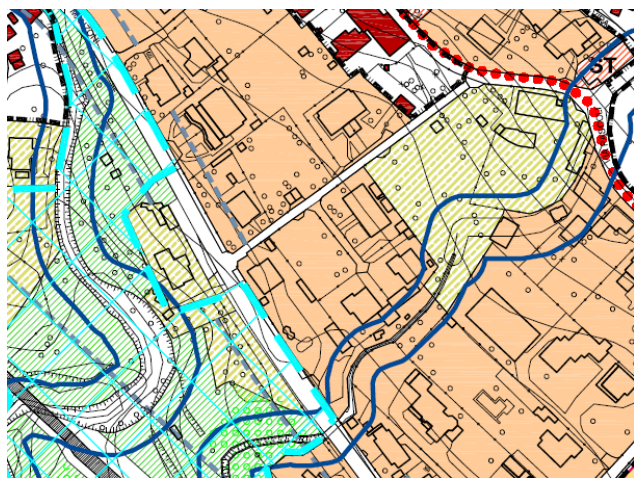
Tale porzione può quindi essere classificata come ambito residenziale esistente o di completamento in verde privato, accogliendo parzialmente l'osservazione.

Proposta di determinazione

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavola C.1.4 del PDR, con riclassificazione delle porzioni di proprietà esterne alla classe di fattibilità geologica IV a ambito residenziale esistente o di completamento in verde privato. Modifica della tavola C.2.4 del PdR (vincoli) in recepimento alle modifiche del perimetro della classe di fattibilità IV come previsto dall'allegato studio geologico modificato.



Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata



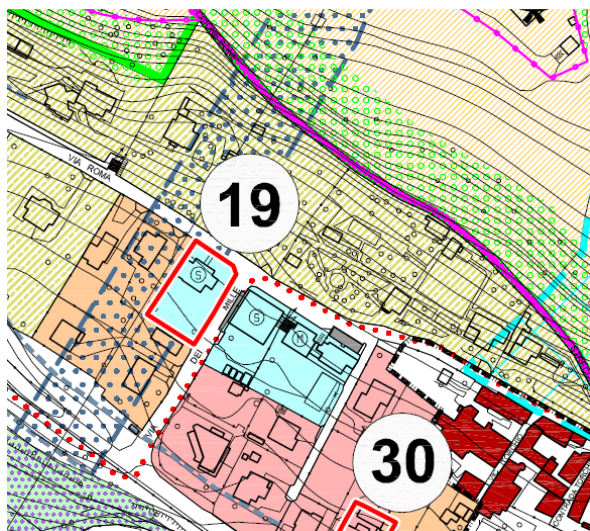
Estratto della tavola C.2.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 19.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione, inoltrata dal legale rappresentante dell'Asilo Scuola Materna Della porta, proprietario dell'immobile dell'ex Asilo Privato di via Roma, chiede di modificare la destinazione urbanistica dell'immobile da servizio pubblico a residenziale.

Al contempo chiede, però, di poter mantenere la destinazione dell'edificio a "scuola" sino a cessazione dell'attività.



Proposta di controdeduzione.

Si ritiene di poter accogliere la richiesta di cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale.

Al fine di consentire la possibilità di continuazione dell'attività scolastica, nel piano dei servizi (tavola B.1.4) l'area viene individuata con apposita grafia e voce di legenda che recita *"Scuola materna di Cocquio, confermata quale parte del sistema dei servizi sino alla sua riconversione residenziale"*.

Al fine di conformare tale indicazione grafica, nell'art. 8 delle NdA del PdS viene introdotto un nuovo comma così strutturato: *"Alla scuola materna di Cocquio individuata con apposita grafia dalla tavola B.1.3 del PdS viene riconosciuto il ruolo di servizio pubblico sino alla sua riconversione residenziale"*.

L'ambito può quindi essere riclassificato, nella tavola C.1.4 del PdR, come *residenziale esistente o di completamento a media densità*, in considerazione dei caratteri di densità edilizia esistenti.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

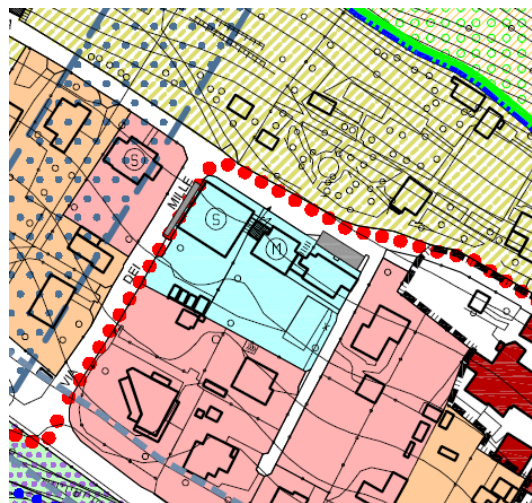
L'area viene classificata, sulla tavola C.1.4 del PdR, come ambito residenziale esistente o di completamento a media densità. Viene modificata, di conseguenza, anche la tavola B.1.4 e la relazione del Piano dei Servizi.

Nella tavola B.1.4 del PdS l'area viene individuata con apposita grafia e voce di legenda che recita *"Scuola materna di Cocquio, confermata quale parte del sistema dei servizi sino alla sua riconversione residenziale"*.

Nell'art. 8 delle NdA del PdS viene introdotto un nuovo comma così strutturato: "Alla scuola materna di Cocquio individuata con apposita grafia dalla tavola B.1.3 del PdS viene riconosciuto il ruolo di servizio pubblico sino alla sua riconversione residenziale".



Estratto della tavola B.1.4 del PdS modificata

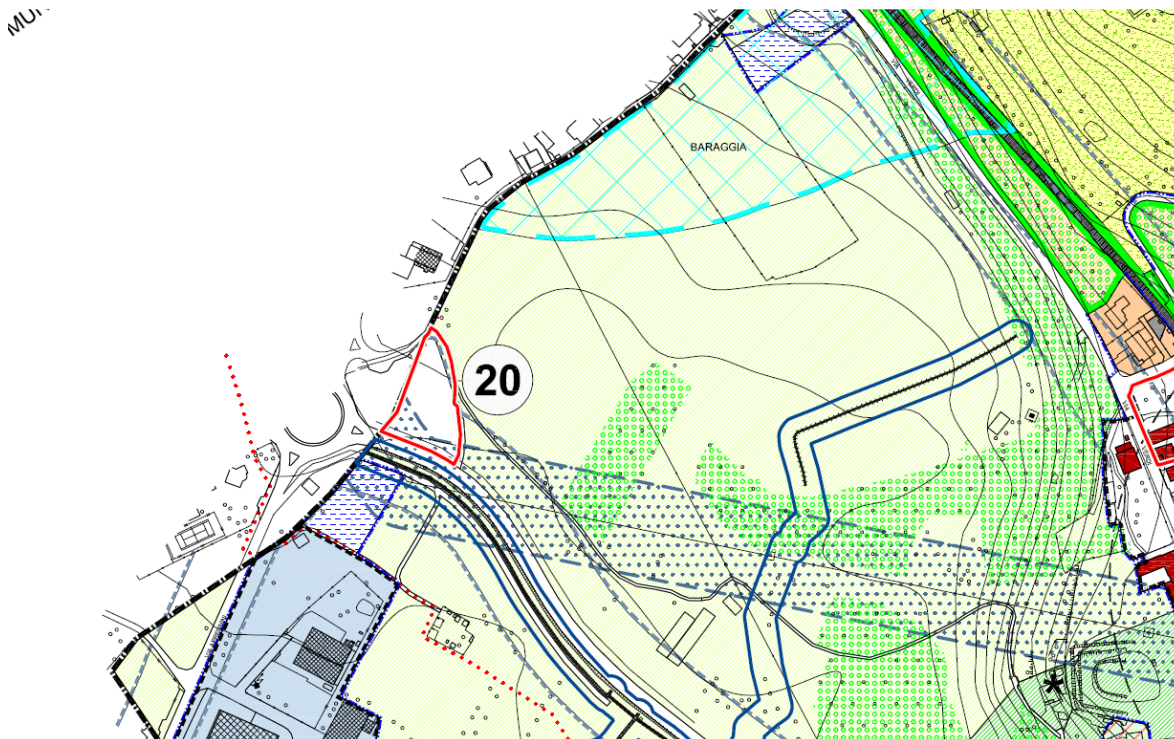


Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 20.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree site a confine con Gemonio, all'incrocio tra la SP1var e la SP629.



Gli osservanti premettono che sulle aree di proprietà, ricomprese in fascia di rispetto stradale e poste a cavallo con il confine comunale di Gemonio, hanno intenzione di realizzare un impianto di autolavaggio automatico, self service a gettone e servito.

L'osservazione rileva che per dette aree il PGT non definisce alcuna specifica destinazione, salvo poi riconoscere che le stesse aree sono ricomprese nella fascia di rispetto stradale della Sp1var individuata dal PGT.

Allo stesso modo l'osservazione rileva che all'interno delle aree di rispetto stradale, ai sensi dell'art. 75.4 delle NdA del PdR, sono realizzabili gli interventi di autolavaggio.

Essa richiama poi che l'art. 56 punto c) delle stesse NdA prevede che gli interventi ammessi nelle aree di rispetto stradale localizzate a cavallo del confine comunale con Gemonio *“sono assoggettati a un unico procedimento amministrativo in cui il titolo abilitativo è rilasciato previo svolgimento di un Conferenza dei servizi a cui partecipano gli uffici competenti di entrambi i Comuni”*.

Essa richiama inoltre che il comune di Gemonio, nell'ambito della fase di approvazione del PGT, ha accolto una specifica osservazione con cui gli identici osservanti chiedevano la variazione di destinazione d'uso del suolo ad una destinazione d'uso consona a garantire l'insediamento dell'attività di autolavaggio, oltre ad altri aspetti relativi ad accordi intercorsi con proprietari di ambiti di trasformazione siti in Gemonio, non pertinenti gli argomenti di competenza del PGT di Cocquio.

Dopo l'articolata introduzione svolta dall'osservazione, viene richiesto che sia esplicitamente indicata, dal PGT, la possibilità di insediare nell'area un'attività di autolavaggio.

Proposta di controdeduzione.

Quanto richiesto dall'osservazione è già possibile ai sensi del PGT adottato, come riconosciuto dalla stessa osservazione nelle premesse.

Si conviene che alcuni passaggi dell'articolo 56 lett c) non sono sufficientemente definiti. Si ritiene pertanto opportuno, in parziale accoglimento dell'osservazione, proporre le seguenti modifiche all'art. 56 lett. c) delle NdA del PdR:

- specificare che la slp ammessa equivale alla massima superficie coperta ammessa;
- specificare che per le definizioni di slp e di superficie coperta si applicano i disposti dell'art. 9, punti 3 e 4 relativamente alle attività produttive, artigianali, commerciali;
- specificare, per similitudine con il comma 4 del successivo art. 57, e in recepimento con la direttiva comunitaria Bolkestein, l'ammissibilità delle attività complementari ammesse dalle leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività, con una slp massima di 150 mq.

Per quanto sopra espresso, si ritiene di poter proporre l'accoglimento dell'osservazione, inteso come miglior specificazione della norma.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Viene modificato il secondo comma della lettera C dell'art. 56, specificando l'equivalenza tra gli indici di slp e superficie coperta, nonché l'altezza massima di 7,5 m.

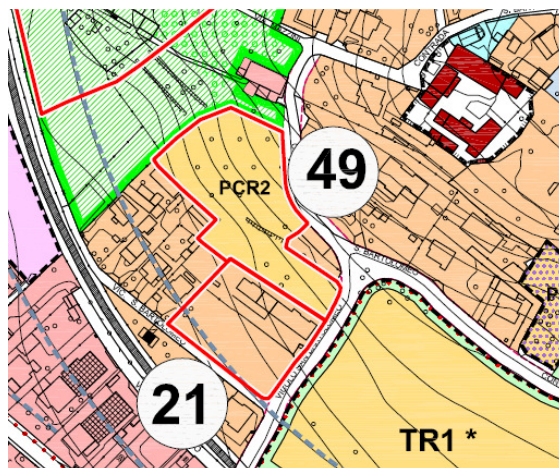
Vengono inseriti due nuovi commi che specificano che per le definizioni di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento vale quanto dettato dall'art. 9, punti 3 e 4 relativamente alle attività produttive,.

Specificazione, in un nuovo comma della lettera C dell'art.56, l'ammissibilità delle attività complementari già previste al successivo art.56

OSSERVAZIONE N° 21.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste in località S.Andrea, in Contrada San Bartolomeo in posizione limitrofa alla ferrovia.



Essa segnala che nelle aree oggetto di osservazione, classificate dal PGT adottato quali ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità, con indice edificatorio di 0,6 mc/mq, nell'anno 2007 è stata presentata apposita DIA per l'edificazione residenziale delle aree, con contestuale corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

L'esecuzione dei lavori è stata sospesa per gravi problemi economici. Tuttavia i progetti erano stati redatti tenendo conto del precedente indice edificatorio, che il PRG riconosceva nella misura di 0,8 mc/mq (zone B2, esistenti o di completamento).

L'osservazione chiede pertanto che sia ripristinato, per l'ambito i oggetto, l'indice edificatorio previgente (0,8 mc/mq), al fine di non pregiudicare, per il prossimo futuro, la realizzazione degli interventi già autorizzati, con oneri urbanizzativi già assolti.

Proposta di controdeduzione.

Il PGT delinea, per l'ambito, un assetto teso a rendere coerenti i caratteri dell'edificazione esistente con quella di futura edificazione. Ciò anche al fine della migliore integrazione possibile con gli ipotizzati interventi di valorizzazione e riqualificazione di contrada San Bartolomeo connessi con l'ambito TR1.

Si ritiene, pertanto, che tale impostazione debba essere riconfermata dal PGT in approvazione.

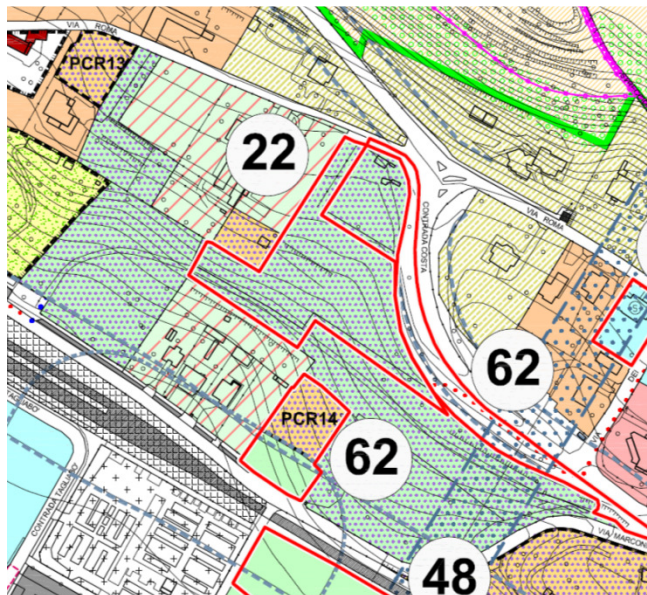
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione NON debba essere ACCOLTA.

OSSERVAZIONE N° 22.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda aree site in località Cocquio, all'incrocio tra la SP39 e la via Roma.



Essa riepiloga la cronologia degli atti di pianificazione urbanistica comunale intervenuti dal 1998 ad oggi e segnala che sulle aree di proprietà, ricomprese nell'ambito del previsto Parco pubblico posto tra S.Andrea e Cocquio, sia nel 1998 sia nel 2004 è stata riconfermata la classificazione urbanistica di area a standard.

A fronte delle previsioni del PGT adottato, che inserisce l'area negli "ambiti di perequazione per la realizzazione di servizi pubblici", l'osservazione ritiene che l'area sia stata di nuovo "vincolata" a servizi pubblici.

Pertanto essa chiede che il terreno oggetto di osservazione sia svincolato da qualsiasi previsione di utilizzo pubblico e che, allo stesso tempo, sia assegnata una autonoma capacità edificatoria di carattere residenziale.

Proposta di controdeduzione.

Occorre preliminarmente sottolineare che la regolamentazione urbanistica del PRG vigente non costituisce vincolo preordinato all'esproprio. L'art. 29, comma 3, delle NTA del PRG consente, infatti, l'attuazione privata degli ambiti a servizi. A tal fine le norme del PRG prevedono anche la possibilità di insediare attività che producano reddito per gli attuatori privati (vedasi, tra le altre, la funzione a ristorazione, di cui al punto 4, comma 7 art. 29).

Nel caso in questione, quindi, appare impropria l'affermazione, contenuta nell'osservazione, che l'area da anni è oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Nelle aree interessate dall'osservazione, il PGT introduce una nuova pianificazione, diversa nelle modalità di attuazione rispetto a quella del PRG.

Anche al fine di instaurare un trattamento più equo tra i proprietari interessati da diverse previsioni urbanistiche, il PGT introduce (anche nelle aree oggetto di osservazione) appositi meccanismi perequativi, in applicazione delle facoltà ammesse dalla LR 12/05.

Nello specifico caso, così come in tutti gli altri casi di previsione di opere o di servizi pubblici da realizzare all'esterno dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazione, il PGT assegna diritti edificatori (residenziali) che maturano all'atto della cessione, al Comune, delle stesse aree.

Il PGT individua, anche, le aree di atterraggio di tali diritti (in ambiti residenziali edificabili) e ne verifica l'indispensabile equilibrio, al fine di garantirne l'effettiva realizzabilità.

L'area, pertanto, pur essendo destinata a servizio pubblico di progetto (Parco Pubblico da completare, tra Cocquio e S.Andrea) è dotata di propri diritti edificatori residenziali e, in quanto tale, non è preordinata all'esproprio.

Considerato, inoltre, il carattere strategico della previsione pubblica ivi formulata dal PGT, ampiamente descritto nei vari elaborati del PGT (vedasi relazione del DdP e del PdS), si ritiene di dover riconfermare la disciplina introdotta dal PGT adottato e di non accogliere l'osservazione.

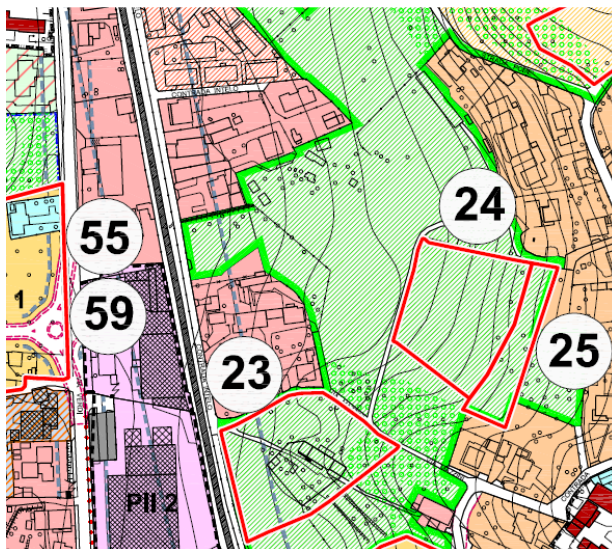
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 23.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un edificio posto tra S.Andrea e la località Fornace, in Contrada San Bartolomeo vicino alla ferrovia e antistante il PII2 del PGT adottato.



Tale edificio è inserito in ambito agricolo di frangia urbana, senza specifica indicazione circa la reale destinazione in atto.

L'osservazione segnala che l'edificio è usato a fini residenziali, e chiede pertanto la modifica della classificazione urbanistica in residenziale, al fine di renderne possibile la ristrutturazione.

Proposta di controdeduzione.

L'edificio è inserito nell'ambito agricolo di frangia urbana posto tra S.Andrea e Torre, ad est della ferrovia. Tale ambito svolge un'importante funzione, ambientale e paesaggistica, di penetrazione del verde agricolo nel tessuto urbano, consentendo la connessione ambientale tra il sistema urbano edificato e le pendici collinari.

Visto il carattere strategico di tale impostazione, si ritiene di doverla riconfermare anche in sede di controdeduzione.

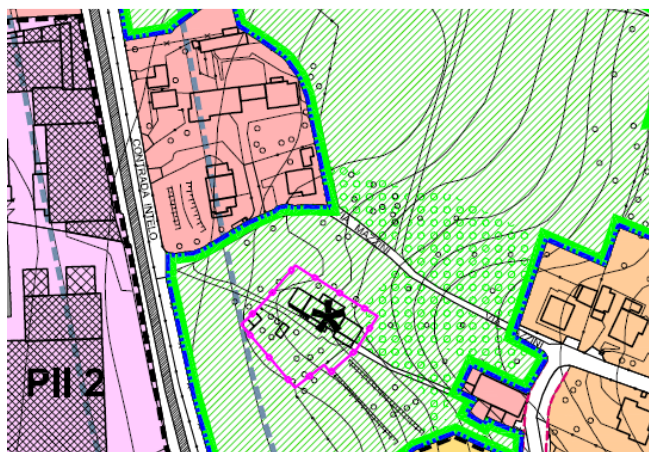
Si ritiene tuttavia ugualmente accoglibile la richiesta formulata individuando, con l'apposita grafia utilizzata dal PGT per tutti gli edifici extragricoli presenti in ambito agricolo, una congrua area di pertinenza del fabbricato a destinazione residenziale, riconducendo fabbricato e area individuata alla normativa specifica di cui all'art.64 delle Nda del PdR. Tale modifica della tavola del PdR consentirà la piena possibilità di ristrutturazione del fabbricato ad usi residenziali.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavola del PdRC.1.1 del PDR con apposizione di apposito perimetro di "edifici e pertinenze extragricole in zona agricola" sull'area di pertinenza individuata, nonchè il simbolo relativo al riconoscimento di edificio extragricolo in ambito agricolo (asterisco).

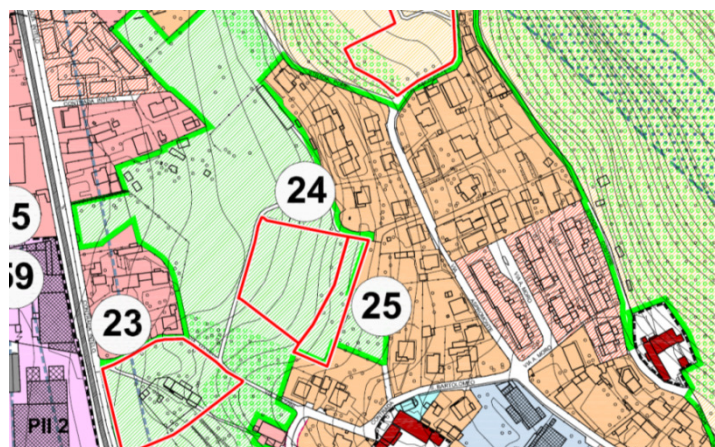


Estratto della tavola C.1.1 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 24.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un'area posta tra Intello e S.Andrea, in via Mazzini.



Essa chiede che le aree di proprietà, classificate dal PGT adottato come ambito agricolo di frangia urbana, siano classificate come ambiti edificabili residenziali, in quanto confinanti con una zona residenziale edificata e completa di urbanizzazioni.

Proposta di controdeduzione.

L'area è inserita nell'ambito agricolo di frangia urbana posto tra S.Andrea e Torre, ad est della ferrovia. Tale ambito svolge un'importante funzione, ambientale e paesaggistica, di penetrazione del verde agricolo nel tessuto urbano, consentendo la connessione ambientale tra il sistema urbano edificato e le pendici collinari.

Visto il carattere strategico di tale impostazione, si ritiene di doverla riconfermare anche in sede di controdeduzione.

La salvaguardia di queste aree consente, peraltro, di tutelare la qualità ambientale e paesaggistica del tessuto urbano a ridosso della ferrovia, partecipando al contempo al perseguimento degli obiettivi generali del PGT, di tutela ecologica e paesaggistica (anche in termini visuali) del territorio comunale.

L'area inoltre è ricompresa tra le aree agricole strategiche del PTCP di Varese, in classe fertile.

Per quanto sopra espresso si ritiene di non poter accogliere l'osservazione, riconfermando l'impostazione e la configurazione del PGT adottato.

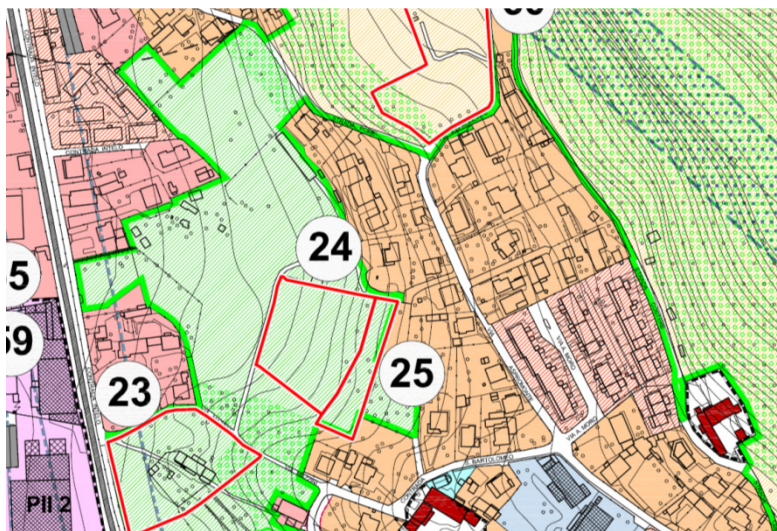
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 25.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione ha gli stessi contenuti della precedente osservazione n°24.



L'osservazione chiede, infatti, che le aree di proprietà, classificate dal PGT adottato come ambito agricolo di frangia urbana, siano classificate come ambiti edificabili residenziali, in quanto confinanti con una zona residenziale edificata e completa di urbanizzazioni.

Proposta di controdeduzione.

L'area è inserita nell'ambito agricolo di frangia urbana posto tra S.Andrea e Torre, ad est della ferrovia. Tale ambito svolge un'importante funzione, ambientale e paesaggistica, di penetrazione del verde agricolo nel tessuto urbano, consentendo la connessione ambientale tra il sistema urbano edificato e le pendici collinari.

Visto il carattere strategico di tale impostazione, si ritiene di doverla riconfermare anche in sede di controdeduzione.

La salvaguardia di queste aree consente, peraltro, di tutelare la qualità ambientale e paesaggistica del tessuto urbano a ridosso della ferrovia, partecipando al contempo al perseguimento degli obiettivi generali del PGT, di tutela ecologica e paesaggistica (anche in termini visuali) del territorio comunale.

L'area inoltre è ricompresa tra le aree agricole strategiche del PTCP di Varese, in classe fertile.

Per quanto sopra espresso si ritiene di non poter accogliere l'osservazione, riconfermando l'impostazione e la configurazione del PGT adottato.

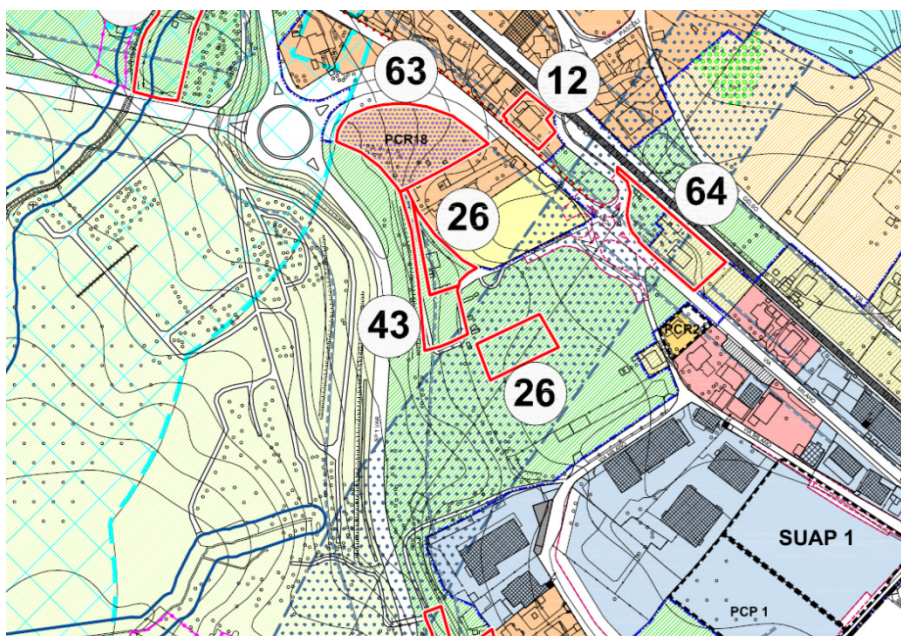
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 26.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione ha per oggetto due terreni posti a Cocquio, in via Leopardi, ricompresi tra via Milano e la Sp1var, nella porzione meridionale del territorio comunale.



La prima area è posta a ridosso della SP1 var mentre la seconda area è posta in corrispondenza del tracciato dell'elettrodotto di alta tensione che corre in direzione nord/est – sud/ovest.

Il PdR classifica entrambe le aree come aree agricole di frangia urbana.

L'osservazione chiede che su tali aree siano realizzabili, rispettivamente, una casa e un deposito attrezzi per il giardinaggio.

Proposta di controdeduzione.

Le aree sono inserite, dal PGT adottato, nelle aree agricole di frangia urbana.

La prima area è posta a ridosso del tessuto urbano consolidato e potrebbe costituire un'area di cucitura del sistema urbano esistente.

La sua utilizzazione edificatoria può essere presa in considerazione anche in relazione alla limitrofa osservazione n° 43 e alla controdeduzione fornita al parere provinciale al PTCP relativamente all'area del PCR18 (area 35 del DdP).

La riduzione del PCR18 lungo il fronte antistante la rotatoria di intersezione tra SP1var e SS394 può consentire, anche al fine dell'equilibrio dei meccanismi perequativi del PGT, di proporre un "allungamento" verso sud di tale comparto, ricomprendendo l'area dell'osservazione limitrofa all'edificato e una porzione di area interessata dall'osservazione 43, e attestando anche verso sud un'area di mitigazione ambientale.

Ciò consente di ottenere alcuni positivi risultati:

- si assolve, parzialmente, a quanto richiesto dalla provincia in merito al PCR18, con maggior rispetto della nuova viabilità provinciale in corrispondenza con il punto di maggior visuale paesistica (rotatoria);
- si risolve in modo più adeguato il tema dell'accesso alle nuove aree edificabili, con possibilità di innesto dalla via Leopardi sulla via Milano all'altezza della nuova rotatoria di raccordo con la via Pascoli;
- si mantiene l'equilibrio (tra volumi generati dalle aree per servizi e volumi di atterraggio nei comparti di compensazione) dei meccanismi perequativi di piano.

Per quanto sopra descritto, pertanto, si propone di modificare il perimetro del PCR 18 come sopra descritto, includendo al suo interno l'area periurbana oggetto dell'osservazione n° 26 e le aree dell'osservazione 43, necessarie a garantire il collegamento con il residuo ambito del PCR 18.

Per quanto riguarda invece la seconda area, anch'essa classificata dal PGT adottato come area agricola di frangia urbana, occorre evidenziare che è collocata all'interno della direttrice di connessione ecologica tra le aree agricole di fondovalle e il Parco regionale del Campo dei Fiori. Essa risulta pertanto inserita nella Rete Ecologica Parco Campo dei Fiori – Parco del Ticino indicata dalla tavola A.3.2 del DdP (Rete ecologica comunale). Essa è infine ricompresa negli ambiti importanti per il mantenimento della connettività ecologica – ambiti soggetti a VIC – rappresentati sempre nella tavola A.3.2. Non si ritiene, pertanto, possibile una sua diversa classificazione.

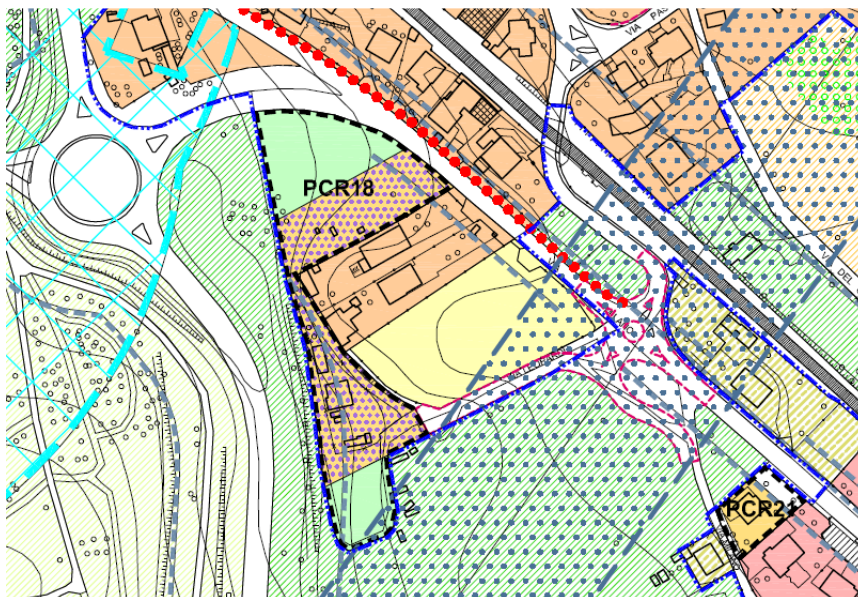
Per quanto sopra esposto si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione.

Proposta di determinazione

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavola C.1.4 del PDR, con riclassificazione delle porzioni di proprietà limitrofe all'urbano quali aree soggette a permesso di costruire convenzionato, da ricomprendersi nel perimetro del PCR18 modificato come sopra descritto e come di seguito evidenziato con opportuno stralcio grafico.

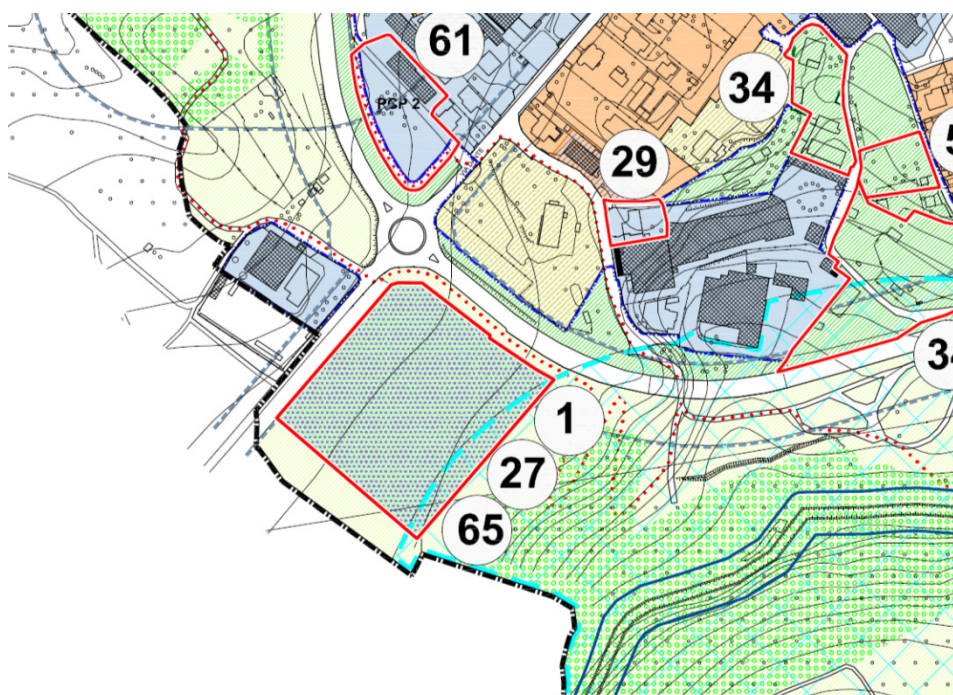


Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 27 - LIPU

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione chiede di rivedere la previsione del nuovo centro sportivo, localizzato in fregio a via Dante (ambito N7 del PdS), anche tramite spostamento in altro luogo.



Proposta di controdeduzione.

L'osservazione viene accolta, anche per effetto del recepimento di quanto contenuto nelle prescrizioni del parere di compatibilità al PTCP e all'aggiornamento della Valutazione di Incidenza Provinciale, in merito alla localizzazione del nuovo centro sportivo comunale.

Come già indicato nel precedente paragrafo A.1., si procede, quindi, all'eliminazione della previsione del nuovo centro sportivo, area N7 dalle tavole B.1.3 del Piano dei Servizi, C.1.3 del Piano delle Regole e dalle altre tavole del DdP che ne contengono la previsione. Tale area viene riclassificata, nella tavola C.1.3 del PdR come "ambito agricolo naturalistico e di fondovalle", e viene inserita nel progetto di rete ecologica comunale (tavola B.1.3 del PdS e tavola A.3.2 del DdP).

L'accoglimento dell'osservazione, così come indicato nella controdeduzione al parere provinciale di compatibilità con il PTCP, non può esimere dal ribadire che sul territorio comunale sia comunque necessaria la realizzazione di una nuova struttura sportiva.

In sede di controdeduzione non è possibile individuare, negli elaborati conformativi del regime giuridico dei suoli (Piano dei servizi e Piano delle regole), una nuova e diversa collocazione del nuovo centro sportivo, in quanto ciò rappresenterebbe un'elusione alla possibilità di presentare osservazioni da parte degli aventi titolo rispetto alle nuove aree individuate, con elusione dei obblighi previsti, in tale senso, dalla legislazione vigente.

Si ritiene però opportuno che tale obiettivo di fondo (realizzazione di un nuovo centro sportivo) sia ribadito e riformulato nella parte strategica del PGT, ovvero nel Documento di Piano.

Tale obiettivo viene pertanto introdotto esplicitamente negli elaborati del DdP, non conformativo. Ciò avviene nella Relazione di progetto e nella tavola A.3.3 del DdP, che individuerà, indicativamente, gli areali di possibile futuro insediamento della nuova struttura sportiva, coerenti, per caratteri dimensionali e di accesso, alle esigenze della nuova struttura, nonché alle esigenze di tutela della rete ecologica regionale ben rappresentate dal parere provinciale.

Si ritiene di poter proporre, a tal fine, una doppia alternativa, costituita dalle aree libere presenti tra la via Milano e la SP1 var, a Cocquio, e dalle aree poste a cavallo della strada Cascina Laghetti, tra la SP1var e la piattaforma comunale di raccolta dei rifiuti.

In queste zone sono infatti presenti porzioni di aree libere non ricomprese nella rete ecologica regionale, con buona possibilità di struttura e una viabilità di accesso coerente con le esigenze funzionali del centro sportivo.

Si ribadisce che l'indicazione da inserirsi all'interno del DdP non può che avere valore unicamente strategico, senza riflessi sul regime giuridico dei suoli, che continuano quindi a mantenere la loro vocazione agricola.

La nuova struttura potrà comunque essere realizzata con l'ausilio dei diritti volumetrici già individuati dal PGT (4650 mc) che, pur già nella dotazione della capacità insediativa del PGT, saranno attribuiti alla specifica area di pertinenza a seguito della sua specifica individuazione.

Tali diritti volumetrici saranno utilizzabili all'interno dell'ambito di trasformazione TR1, nel quale la struttura esistente di via Maletti verrà riconfermata nella sua matura di servizio pubblico sino alla realizzazione del nuovo campo sportivo. Sino a tale evenienza la capacità edificatoria propria dell'ambito TR1 potrà essere utilizzata solo nel sub-comparto di contrada San Bartolomeo, previa cessione al comune delle aree di via Maletti. Anche in rapporto all'evoluzione cronologica dell'attuazione dell'ambito di trasformazione TR1, il Piano Attuativo per la realizzazione degli interventi potrà definire l'eventuale realizzazione dei volumi perequativi esclusivamente nell'ambito di Contrada san Bartolomeo, oppure anche in via Maletti.

Quando il Comune individuerà la specifica area per la realizzazione della nuova struttura sportiva, dovrà pertanto essere avviato uno specifico procedimento di variante parziale al PGT, anche contestuale all'approvazione del progetto di opera pubblica o del Piano Attuativo (PII) dell'ambito TR1, da sottoporsi a verifica di esclusione della VAS ed, eventualmente, della VIC.

Sino alla realizzazione della nuova struttura, pertanto, la struttura esistente di via Maletti partecipa alla dotazione di aree pubbliche del PGT.

Proposta di determinazione

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Proposta di adeguamento degli elaborati ai sensi del comma 7 art. 13 LR 12/05.

Stralcio, dalle tavole B.1.3 del PdS, C.1.3 del PdR, A.3.2, A.3.3 e A.3.4 del DdP, nonché dagli elaborati testuali (norme e relazioni) dell'area N7 del PdS.

Cancellazione, del punto 7, comma 2, art. 8 delle NdA del PdS, riferito all'area N7 dell'ex nuovo centro sportivo.

Classificazione di tali aree, nella tavola C.1.3 del PdR, come ambiti agricoli e naturalistici di fondovalle.

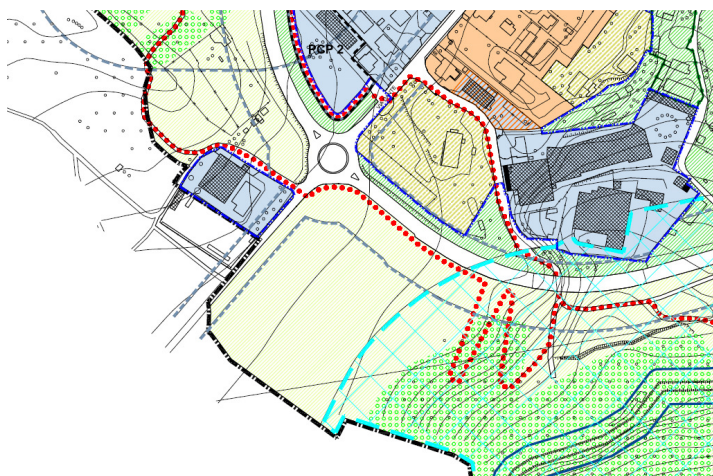
Inclusione di tali aree, nelle tavole B.1.3 e A.3.2 del DdP nelle aree della rete ecologica comunale.

Individuazione simbolica, nella tavola A.3.3 del DdP, delle alternative (indicative) degli ambiti territoriali che potranno essere interessati da studi, valutazioni (VAS e VIC) e progetti per la realizzazione del nuovo centro sportivo.

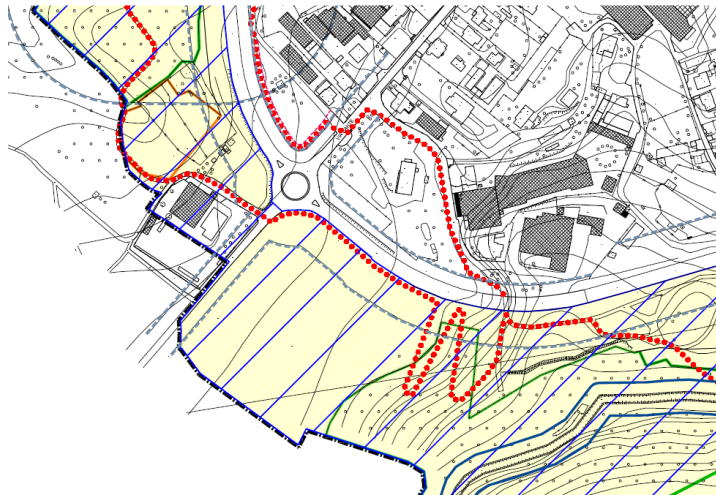
Specificazione, nelle norme del DdP, del valore strategico e non conformativo di tale individuazione, con specificazione della possibilità di attivare la procedura di variante contestuale alla predisposizione del progetto, con contestuale attivazione delle procedure di esclusione di verifica della VAS e di Valutazione di Incidenza (VIC).

Riconferma, sulla tavola B.1.3 del PdS, della natura di servizio pubblico dell'attuale campo sportivo di via Maletti, sino alla realizzazione della futura nuova struttura sportiva.

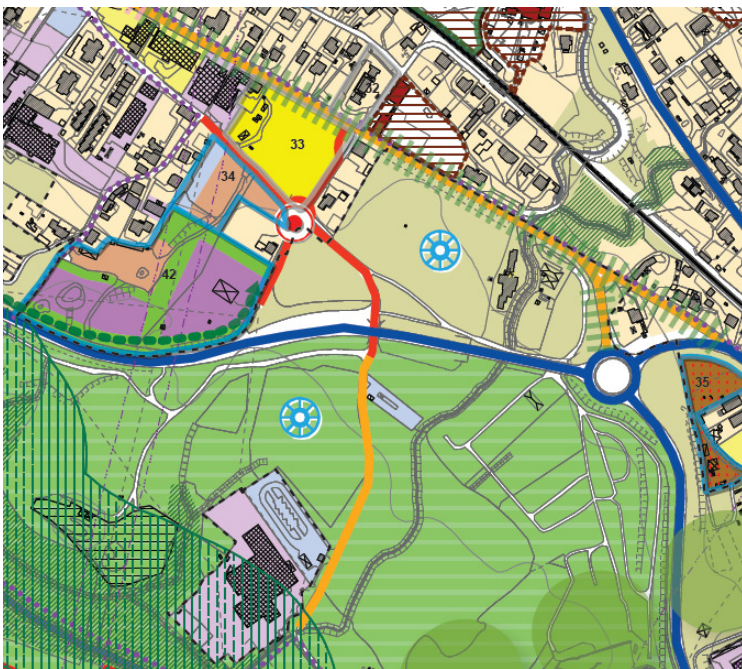
Introduzione di un nuovo 4° comma all'art.8 delle NdA del PdS, che norma tale riconferma, riconoscendo sin d'ora i diritti volumetrici perequativi che saranno riconosciuti alle aree che saranno individuate per la realizzazione della nuova struttura, pari a quelli già previsti dal PGT adottato per l'area N7 (4.650 mc).



Stralcio della tavola C.1.3 del PdR modificata



Stralcio della tavola B.1.3 del PdR modificata



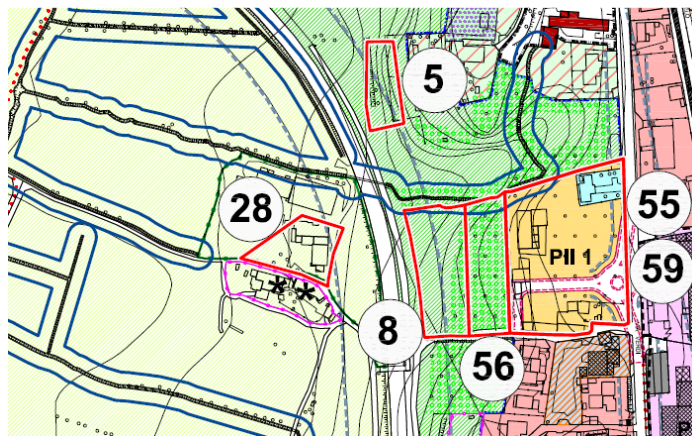
Possibili alternative (indicative) degli ambiti territoriali che potranno essere interessati da studi, valutazioni (VAS e VIC) e progetti per la realizzazione del nuovo centro sportivo

Estratto tavola A.3.3 del DdP con individuazione delle aree di possibile insediamento del futuro centro sportivo, con relativa voce di legenda

OSSERVAZIONE N° 28.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un edificio posto in Località Torre, ad est della SP1var, ed inserito, dal PGT adottato, in ambito agricolo di fondovalle, senza specifica indicazione circa la reale destinazione in atto.



L'osservazione segnala che l'edificio è stato originariamente realizzato, negli anni 20, come edificio residenziale.

L'osservazione evidenzia anche che nel corso degli anni non sono mai stati usufruiti i benefici riconosciuti agli agricoltori dalla legge regionale 93/80 (ora abrogata).

L'osservazione chiede quindi che tale edificio sia inserito in ambito residenziale.

Proposta di controdeduzione.

Occorre procedere alla presa d'atto dello stato di fatto, residenziale, dell'edificio.

Tuttavia non si ritiene percorribile l'accoglimento in toto dell'osservazione, che chiede di classificare l'area come ambito residenziale. Trattandosi di singolo edificio posto in ambito agricolo, occorre procedere all'accoglimento, parziale, dell'osservazione, rispettando l'impostazione originaria del PGT, che disciplina tali casi con specifica normativa (art. 64 delle NdA del PdR - *Normativa d'uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo*) e simbologia grafica delle tavole C.1.n del PdR.

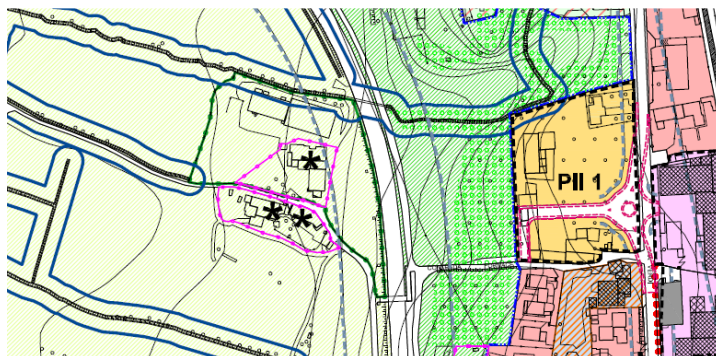
L'osservazione si ritiene, pertanto, parzialmente accoglibile, nel senso sopra indicato e per adeguamento delle indicazioni di Piano allo stato di fatto.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Individuazione, nella tavola C.1.1 del PDR, dell'area di pertinenza del fabbricato a destinazione residenziale, riconducendo il fabbricato alla normativa specifica di cui all'art.64 delle NdA - "edifici extragricoli presenti in ambito agricolo"

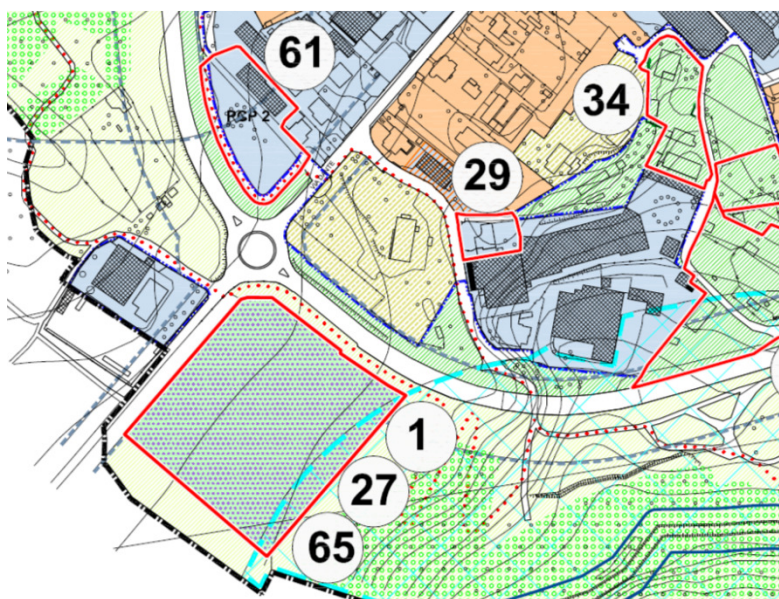


Estratto della tavola C.1.1 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 29.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un insediamento produttivo esistente posto a S.Andrea, in via Fiume, a sud/est della via Dante e direttamente prospiciente la Sp1var.



Essa evidenzia che un tratto di proprietà (accesso privato all'area) è stato classificato, dal PdR, come viabilità.

L'osservazione evidenzia, inoltre, che sulla cartografia di base compaiono ancora diverse tettoie demolite alcuni anni prima.

L'osservazione chiede quindi di classificare la porzione di accesso privato in modo coerente con le altre aree di proprietà (produttivo esistente o di completamento) e di rimuovere, dalla cartografia di base, le tettoie già demolite anni prima.

Proposta di controdeduzione.

In merito alla richiesta di riclassificazione della porzione di accesso privato, in modo conforme all'area contermina, si ritiene di poter procedere all'accoglimento dell'osservazione, in quanto costituisce mero adeguamento allo stato di fatto dei luoghi e non pregiudica l'impostazione del PGT.

Per quanto riguarda l'avvenuta demolizione delle tettoie esistenti, esse sono riportate in cartografia come desunte dal volo aerofotogrammetrico compiuto nel 2008. La rispondenza della cartografia di base del PGT è influente rispetto allo stato giuridico e autorizzato di pertinenze ed edifici, in quanto vige lo stato autorizzativo nel frattempo intervenuto.

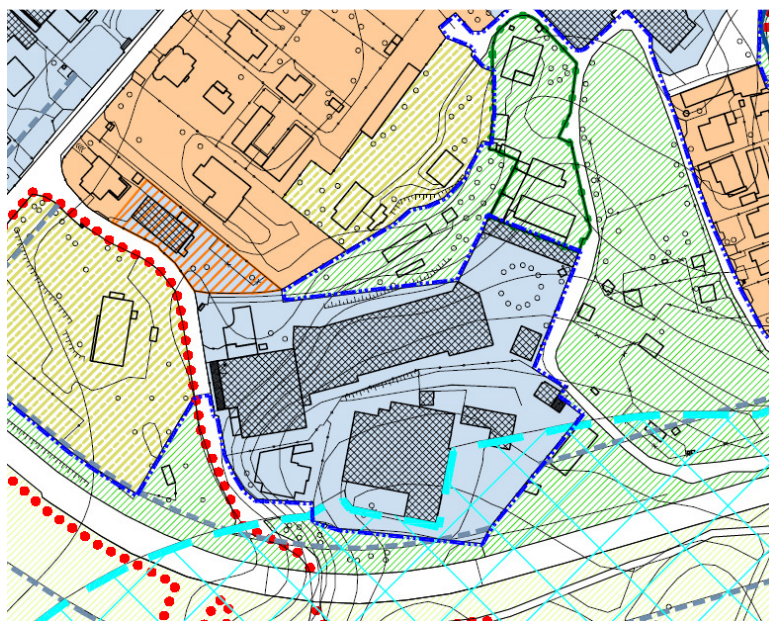
Si ritiene pertanto superfluo procedere all'adeguamento della base cartografica, che per sua natura fotografa la situazione certa alla data del volo.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**, relativamente alla classificazione produttiva del tratto di accesso alla proprietà.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Nelle tavole C.1.3 del PDR, l'area relativa alla viabilità privata, viene classificata come ambito produttivo esistente o di completamento, coerentemente con la classificazione della restante parte di proprietà.

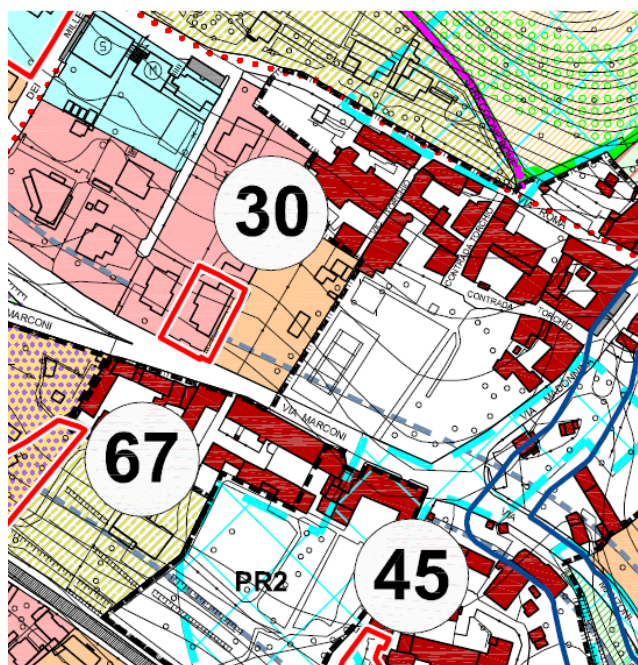


Estratto della tavola C.1.3 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 30.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda una falegnameria esistente, sita in via Marconi in località Cocquio, inserita in edificio pluripiano con presenza anche di residenza.



Il PRG vigente inseriva l'edificio e l'area di pertinenza in zona produttiva, mentre il PGT adottato classifica area ed edificio in ambito residenziale esistente o di completamento a media densità

L'osservazione chiede che venga modificata la destinazione funzionale ad ambito produttivo esistente riconvertibile a funzione residenziale, come normato dall'art. 47.

Proposta di controdeduzione.

Premesso che la classificazione operata dal PGT esistente ammette comunque il proseguimento delle attività esistenti in zona residenziale, si ritiene comunque possibile accogliere l'osservazione, in quanto da ciò non deriva alcuna modifica sostanziale alle previsioni di piano o al suo impianto di fondo .

L'osservazione può quindi essere accolta.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Nella tavola C.1.4 del PDR l'area di proprietà viene classificata come ambito produttivo esistente riconvertibile a funzione residenziale, normato dall'art. 47 delle NdA del PdR.

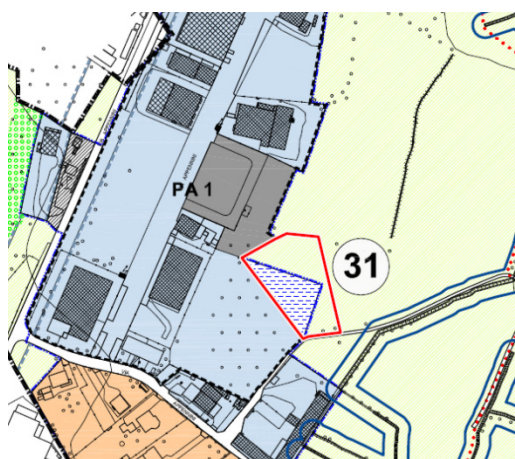


Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 31.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un ambito in zona Medù, classificato dal PGT adottato come "pertinenza di ambito produttivo esistente senza apporto volumetrico".



L'art.51 delle NdA del PdR prevede che ai fini della migliore integrazione paesaggistica debba procedersi, al momento dell'utilizzo dell'area, ad una sistemazione a verde lungo i confini non prospicienti le attività produttive, per una profondità minima di 10 ml.

L'osservazione ritiene che tale previsione sia troppo limitativa delle possibilità d'uso delle aree. Pertanto l'osservazione chiede la profondità della fascia da sistemare a verde lungo i confini sia ridotta a 5 ml.

Proposta di controdeduzione.

Si ritiene che quanto richiesto dall'osservazione possa essere accolto, in quanto non vengono pregiudicati gli obiettivi di qualità paesistica o l'impostazione di fondo del PGT .

L'osservazione può quindi essere accolta.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Viene modificato l'art.51 delle NdA del PdR indicando in 5 m la profondità della sistemazione a verde da realizzare lungo i confini non prospicienti le attività produttive, in sostituzione dei 10 m precedentemente previsti.

OSSERVAZIONE N° 32.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda le modalità di recupero dei sottotetti nel centro storico, laddove le norme del PGT prevedono l'impossibilità di utilizzare soluzioni ad abbaino, limitando le possibilità di intervento a finestre di tipo "velux".

Nello specifico l'osservazione chiede che il divieto di utilizzo degli abbaini riguardi unicamente gli edifici soggetti alla categoria di intervento "Restauro", consentendo invece la realizzazione di abbaini per i restanti edifici

Proposta di controdeduzione.

Di concerto con l'Ufficio tecnico comunale si ritiene di poter proporre l'accoglimento dell'osservazione.

Deve pertanto essere modificato l'articolo 31.5 del PdR nonchè il relativo riferimento presente nel repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico, riformulandolo per consentire la realizzazione dei sottotetti.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Viene modificato l'art.31.5, nel comma relativo al precedente divieto di realizzazione degli abbaini, consentendone la realizzazione ad eccezione della categoria di intervento del restauro.

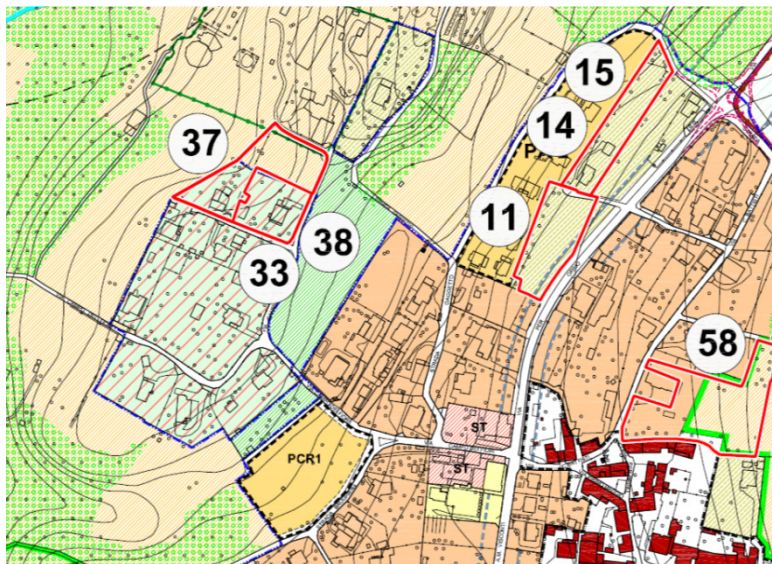
Viene successivamente introdotto un nuovo comma che regola le modalità di realizzazione degli abbaini, come di seguito specificato: *gli abbaini potranno essere realizzati nel numero massimo di 2 per falda e per unità immobiliare e non dovranno affacciarsi su spazi pubblici. Essi dovranno essere prevalentemente realizzati in asse con le aperture presenti in facciata. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari a quella delle aperture al piano sottostante. In assenza di qualsiasi ricorrenza nel fabbricato, la dimensione orizzontale massima dell'abbaino non potrà superare la dimensione di 1,50 ml. Il colmo di copertura degli abbaini non potrà superare quello del colmo del tetto su cui si collocano. Il fronte verticale finestrato dell'abbaino non potrà sporgere dal filo esterno delle murature dell'edificio su cui si colloca. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi e per motivate ragioni estetico-architettoniche, valutabili ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio, se costituita, o, in sua assenza, dal Responsabile del Procedimento. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme, finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. La copertura dell'abbaino dovrà essere a falda inclinata, realizzate utilizzando gli stessi materiali e le stesse pendenze del tetto dell'edificio su cui si colloca. Nei soli casi in cui l'inserimento di abbaini in asse con le aperture sottostanti sia reputabile non idoneo al corretto inserimento architettonico dello stesso, sarà ammesso "centrare" il manufatto sulla falda o porzione di essa e la valutazione spetterà alla Commissione paesaggistica, se costituita. In sua assenza la valutazione spetterà al Responsabile del Procedimento.*

Viene infine adeguato, sul merito, il paragrafo 5.4.2 del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

OSSERVAZIONE N° 33.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda alcune aree di via Campo dei Fiori, a Caldana.



I contenuti dell'osservazione sono identici a quelli dell'osservazione n°38.

L'osservazione evidenzia che nella porzione antistante le aree di proprietà viene individuata, dalla cartografia di piano, una viabilità che in realtà non esiste.

L'osservazione chiede pertanto l'eliminazione di tale indicazione.

Proposta di controdeduzione.

La cartografia di base del PGT è desunta dal Data Base Topografico comunale, realizzato sulla scorta di fotografie aeree realizzate nel 2008.

Essa registra, pertanto, l'insieme dei percorsi, pubblici o privati, o dei tratti di viabilità urbana e poderale esistenti a tale data.

Nel caso in esame la cartografia riporta, nella parte terminale di via Campo dei Fiori, il prolungamento viario/poderale che consente l'accesso all'attività agricola insediata alla fine della via.

L'art. 16 delle NdA del PdR specifica quale significato attribuire alla classificazione operata dalle tavole del PDR rispetto alle strade (pubbliche, private o poderali). Esso recita infatti: *"Gli elaborati cartografici C.1.1, C.1.2, C.1.3 C.1.4 e C.3 del Piano delle Regole riportano le strade pubbliche e private e i percorsi ciclopeditoni esistenti da mantenere. Nel caso delle strade private indicate dalla cartografia del PdR ne è vietata la chiusura o la delimitazione con cancelli, sbarre o altro sistema atto a limitarne la circolazione"*.

In primo luogo, pertanto, l'indicazione grafica di viabilità esistente non costituisce, di per sé, previsione di vincolo espropriativo, ovvero previsione di acquisizione pubblica della strada. Essa significa solo che non è consentita la chiusura di tale strada, pur di carattere privato.

Ciò può derivare dal fatto che:

- tali porzioni vengono riconosciute come di uso comune, a prescindere dal titolo di proprietà, per la funzione che svolgono nei confronti di eventuali pluralità di proprietari;
- tali porzioni garantiscono la connessione tra sistema urbano e sistema agricolo ambientale esterno;
- tali porzioni costituiscono, a tutti gli effetti, percorsi interpoderali o agrari, che consentono comunque l'accesso al sistema agrario e ambientale locale.

Rafforza tale impostazione anche la previsione di cui all'art. 59 del PdR, che ai fini del raggiungimento degli obiettivi di tutela del sistema agrario e delle sue componenti paesistico/ambientali, prevede, tra le altre condizioni, l'“*obbligo di conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti*”.

Nel caso in esame l'indicazione di viabilità esistente, contenuta nella tavola C.1.1 del PdR, si riferisce proprio ad una porzione di viabilità di accesso al sistema agrario e ambientale che si ritiene di dover salvaguardare nella sua funzione, pur restando di proprietà privata.

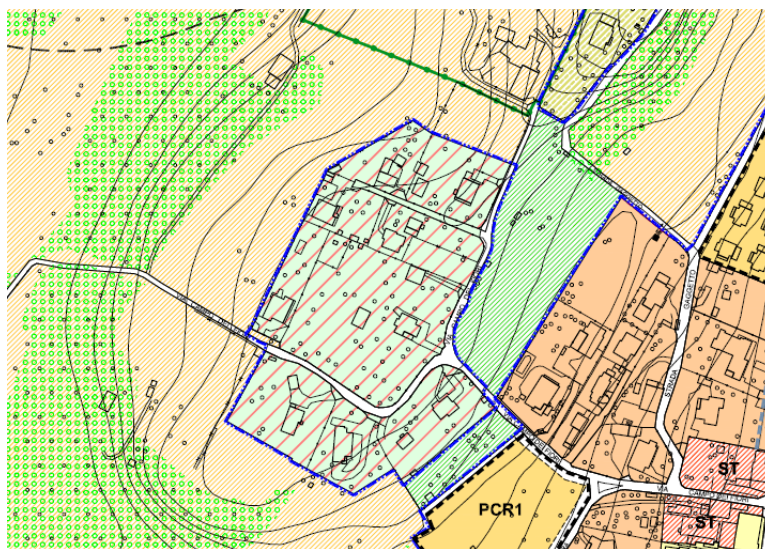
Non si ritiene, quindi, di dover procedere alle modifiche richieste dall'osservazione, se non per la parte terminale delle percorrenze indicate, utilizzate come accesso esclusivo all'azienda agraria posta alla fine della via, anche in accoglimento all'osservazione n.62.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavola C.1.1 del PdR con cancellazione della parte terminale del tracciato rurale, utilizzato come accesso esclusivo all'azienda agraria posta sul fondo del tracciato.

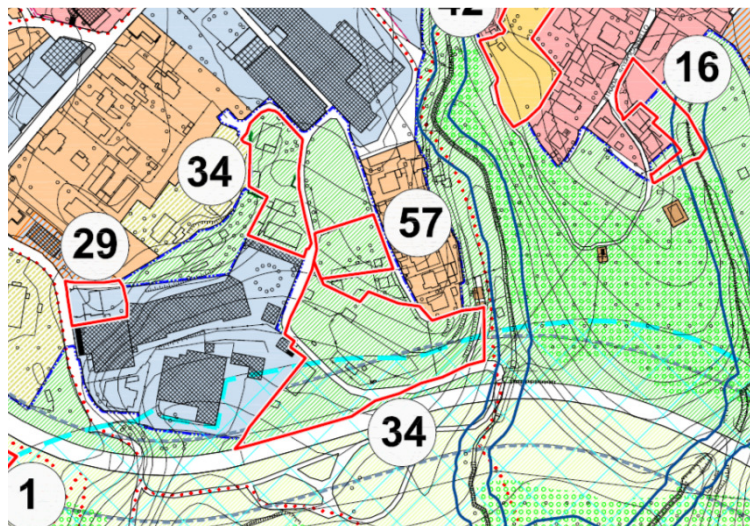


Estratto della tavola C.1.1 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 34.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un'azienda agricola posta a S.Andrea, in via Fiume a sud/est della via Dante, limitrofa alla SP1var, e inserita in ambito agricolo di frangia urbana dal PGT adottato.



Essa evidenzia che l'azienda non è interamente ricompresa tra gli "insediamenti della produzione rurale esistenti" normati dall'art.61 delle NTA.

Dopo una disamina delle diverse disposizioni normative del PGT riguardanti le attività agricole, chiede:

- 1) che tutta l'area di proprietà limitrofa all'azienda venga classificata negli "insediamenti della produzione rurale esistenti";
- 2) che sia integrato l'art.61 delle NdA del PdR consentendo la recinzione di tutte le strutture al servizio dell'azienda agricola, senza alcuna limitazione di superficie.

Proposta di controdeduzione.

L'accoglimento di quanto richiesto al punto 1 costituisce mero adeguamento allo stato di fatto. Non vi sono quindi impedimenti all'accoglimento del punto.

Per quanto riguarda invece la richiesta formulata al punto 2), si evidenzia che la normativa del PdR tende a tutelare gli elementi di qualità paesaggistica del territorio comunale, nonché i necessari livelli di connettività ambientale (anche faunistica), che trovano nella realizzazione delle recinzioni di fondi agricoli uno dei maggiori ostacoli e impedimenti.

Pertanto, relativamente al punto 2), alla luce della necessità della tutela dei caratteri paesaggistici e ambientali diffusi del territorio comunale, si ritiene di non poter accogliere l'osservazione.

E' chiaramente da specificare che sono fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente autorizzate alla data di adozione del PGT. Si ritiene opportuno, sul punto, introdurre un nuovo ultimo comma, all'articolo 61 delle NdA del PdR, di specificazione delle NdA del PdR.

L'osservazione, quindi, può essere parzialmente accolta relativamente alla richiesta formulata al punto 1).

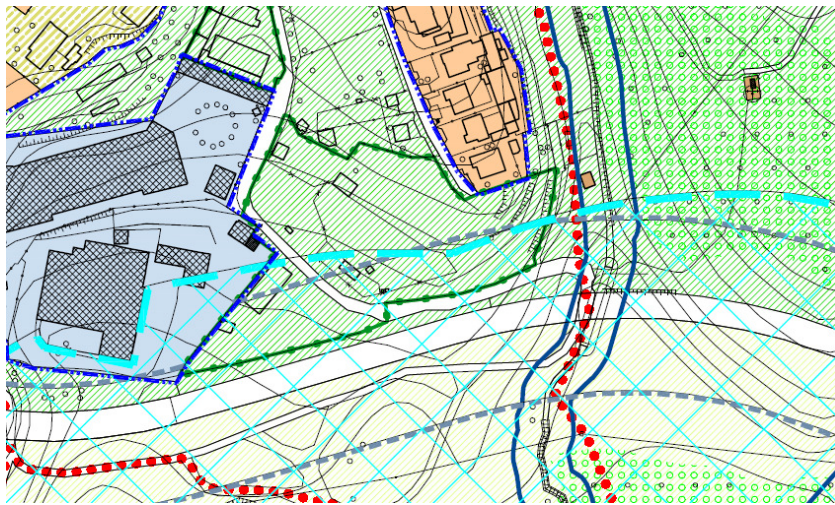
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Si procede alla modifica della tavola C.1.3 del PdR, con apposizione del perimetro dell'area di pertinenza dell'azienda agraria così come individuata dall'osservazione.

Si introduce un nuovo ultimo comma all'art.61 delle NdA, al fine di specificare che sono fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente autorizzate alla data di adozione del PGT.

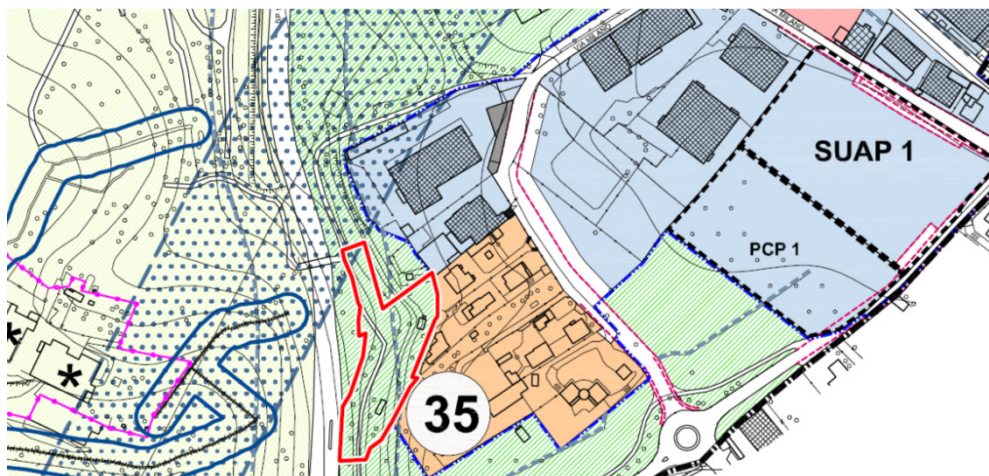


Estratto della tavola C.1.3 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 35.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda aree site in località Cocquio, in via Milano vicino alla SP1var.



Essa è relativa ad aree di proprietà limitrofe al tessuto urbano consolidato, classificate dal PGT come ambiti agricoli di frangia urbana, in prossimità della SP1 var nella porzione meridionale del comune.

L'osservazione analizza con attenzione tutti gli elaborati del PGT, sia quelli relativi alle componenti ambientali (comprese le indicazioni della Rete Ecologica regionale e provinciale), sia quelli relativi alle componenti agronomiche.

L'analisi è poi completata con il riepilogo dei contenuti dello studio geologico e dei contenuti del PTCP relativamente alle aree agricole strategiche.

L'osservazione evidenzia che non vi sono ostacoli all'edificazione dell'area.

Essa chiede pertanto che le aree siano classificate come ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità, per la realizzazione di una residenza per il proprio nucleo familiare.

Proposta di controdeduzione.

Il PGT persegue, tra i suoi obiettivi, quelli del contenimento del consumo di suolo e del compattamento della forma urbana, nonchè alla salvaguardia dei caratteri paesistici del territorio comunale.

Le aree di frangia urbana individuate partecipano a tale obiettivo, a prescindere dall'assenza di ulteriori impedimenti all'utilizzo edificatorio delle aree.

Per tale motivo l'osservazione, tendente a rendere edificabile tutta l'area di proprietà, non può essere accolta.

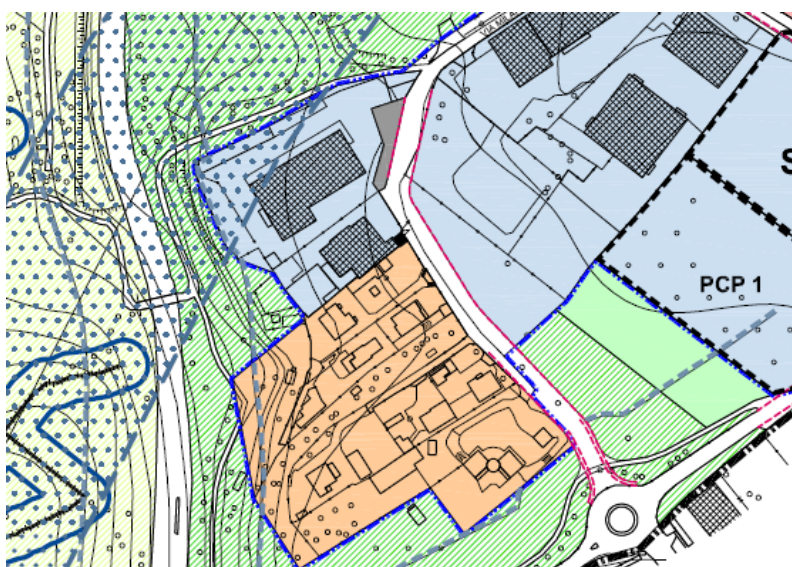
Tuttavia si ritiene, che anche in considerazione del particolare andamento del limite urbano dell'area consolidata adiacente, sia possibile prevedere un limitato ampliamento degli ambiti residenziali adiacenti, finalizzato alla regolarizzazione dell'andamento della frangia urbana. Ciò consente il parziale accoglimento dell'osservazione, con individuazione di una limitata porzione edificabile utile al soddisfacimento delle esigenze familiari rappresentate.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

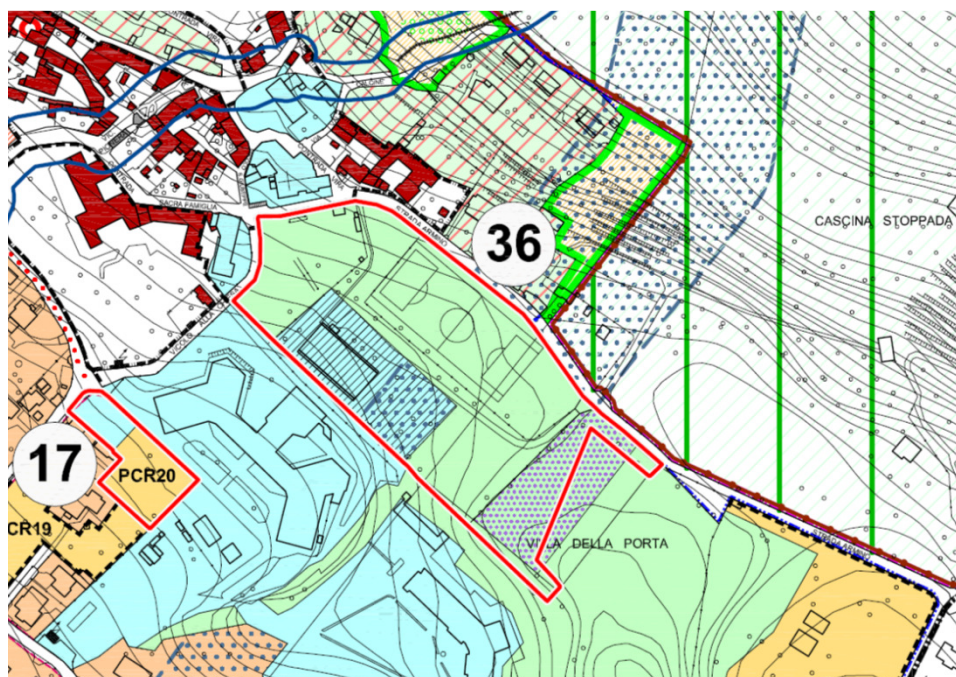
Si modificano le indicazioni della tavola C.1.4 del PdR, classificando una porzione di proprietà, in adiacenza ad ambiti residenziali esistenti o di completamento già individuati dal PGT adottato. La porzione è individuata nella misura e con morfologia utile a perseguire il completamento e la cucitura del margine urbano esistente.



Estratto tavola C.1.4 del PdR modificata

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa all'ambito classificato, dal PGT adottato, come *area per insediamenti sportivi privati non costituente servizio pubblico*, localizzato nell'ambito dell'ex campo sportivo dell'oratorio di Cocquio.



L'osservazione espone la possibilità di realizzare un nuovo centro sportivo privato dotato di diverse attrezzature oggi assenti nel comune, che seppur private incrementeranno i livelli di offerta sportiva e ricreativa del Comune.

A tal fine allega un'ipotesi esemplificativa di sistemazione finale del centro sportivo e comunica che il proponente ha già preso accordi preliminari di vendita con la proprietà.

Al fine di renderne possibile la realizzazione, l'osservazione chiede l'ampliamento dell'ambito sportivo privato, individuato dal PGT adottato in corrispondenza di una porzione dell'ex oratorio di Cocquio, secondo lo schema grafico allegato all'osservazione.

Inoltre l'osservazione richiede la modifica dei punti 1) 2) 3) del 2° comma art. 8 delle NdA del Piano dei servizi al fine di rendere possibile la realizzazione della struttura.

Per quanto riguarda l'art.8 punto 1) delle NdA del PdS, l'osservazione chiede la possibilità di prevedere ulteriori apporti volumetrici all'interno dell'area, al fine di poter realizzare, anche in corpo separato, un edificio dove inserire i servizi dedicati alla piscina. In alternativa si richiede che tali edifici non costituiscano volume urbanistico.

Per quanto riguarda l'art. 8 punto 2) delle NdA del PdS, l'osservazione chiede che la dicitura dell'art. 8 punto 3) delle NdA del PdS "possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni e fatto salvo il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte" venga sostituita con la dicitura "possibilità di insediamento di strutture per il gioco sportivo, scoperte e coperte, per attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni e fatto salvo il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte".

Proposta di controdeduzione.

Si ritiene di dover prendere atto che alla volontà del proponente di realizzare un centro sportivo corrisponde anche la volontà della proprietà dell'oratorio di Cocquio di alienare il bene e, quindi, di cessare l'attività di servizio pubblico svolta dall'oratorio.

A fronte della volontà di dismettere l'attività di servizio, si pone il tema del riutilizzo appropriato e corretto dell'area dell'oratorio di Cocquio, per la quale la proprietà manifesta, anche con separata corrispondenza, la volontà di cessazione dell'attività.

Tra tutte le soluzioni possibili quella prospettata sembra in grado di garantire l'insediamento di un complesso di funzioni del compatibili con il contesto e in linea di principio simile all'attuale destinazione, fatta salva l'assenza del convenzionamento di cui al comma 10 art.9 della L.R.12/05 LR 12/05.

Si ritiene di poter formulare, pertanto, un proposta di accoglimento di fondo delle richieste dell'osservazione, ampliando il *Sub ambito non costituente servizio pubblico o di interesse generale*, già individuato dal PGT adottato, secondo lo schema planimetrico allegato all'osservazione.

L'estensione dell'area risulta però notevolmente superiore a quella dell'originaria perimetrazione del PGT adottato. Ciò pone la necessità di formulare una regolamentazione dell'organizzazione dell'area più articolata di quella adottata, al fine di garantire sia la realizzabilità degli interventi proposti, sia il loro miglior inserimento possibile nel contesto, dal punto di vista funzionale e dal punto di vista dimensionale.

Ad esempio si ritiene, da questo punto di vista, che la proposta di realizzare un parcheggio nella porzione ovest del comparto possa svolgere un ruolo importante nella riorganizzazione del contesto territoriale laddove esso possa essere di uso pubblico, stante la vicinanza con strutture religiose e di interesse sociale.

Pertanto è opportuno che non sia posto al servizio solo del centro sportivo, ma anche delle attività (sociali e religiose) che si svolgono nell'intorno. Esso quindi dovrebbe essere realizzato dall'attuatore del nuovo centro sportivo privato ed essere ceduto all'amministrazione comunale o asservito ad uso pubblico quale opera di urbanizzazione primaria.

Al fine di realizzare il parcheggio di cui sopra si ritiene corretto riconfermare l'uso dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato già individuato dal punto 1) comma 2 art. 8 delle norme del PdS. La norma citata, però, dovrà essere opportunamente integrata alla luce dell'evidente necessità di realizzare una pluralità di interventi.

Inoltre, data la consistente estensione dell'area, sembra opportuno introdurre anche dei limiti alla possibilità di realizzare edifici o strutture sportive coperte, al fine di non pregiudicare il corretto rapporto tra nuovo centro sportivo (pur privato) e contesto territoriale. Si propone, allo scopo, l'individuazione di un rapporto di copertura e di un indice edificabile (slp) di 0,40 mq/mq di area sportiva.

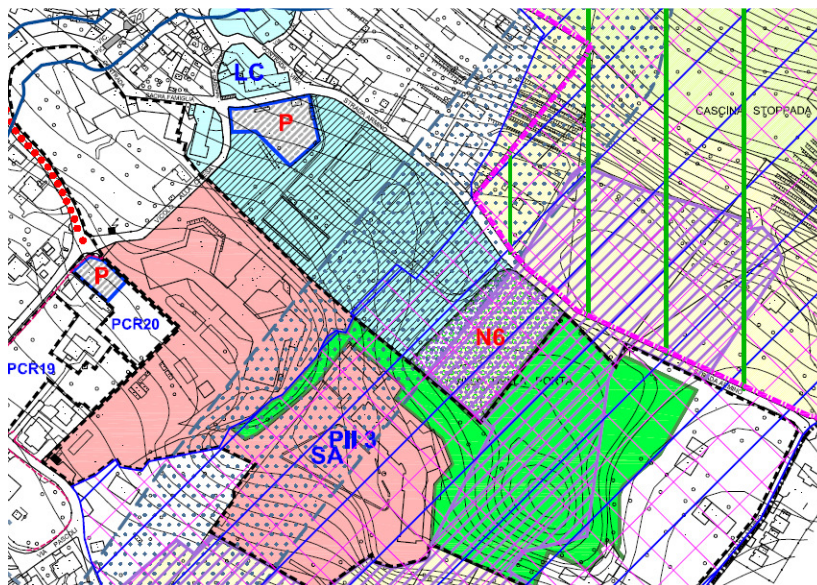
Non vi sono poi problemi a riconfermare la possibilità di uso intensivo delle aree scoperte per fini sportivi, fatto salvo il rispetto del rapporto drenante dettato dal RLI (Regolamento Locale di Igiene), non derogabile dal PGT, che potrà essere equiparato a quello delle attività produttive (15% delle aree di pertinenza).

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Si modificano le tavole B.1.4 del Pds e C.1.4 del PdR ampliando l'originaria area del sub ambito non costituente servizio pubblico a tutto l'areale dell'ex oratorio, ad eccezione della porzione da destinarsi a parcheggio pubblico, che viene anch'essa opportunamente introdotta nelle tavole.



Estratto tavola B.1.4 del PdR modificata

L'ultimo comma dell'art. 8 delle NdA del PdS viene riformulato nel seguente modo:

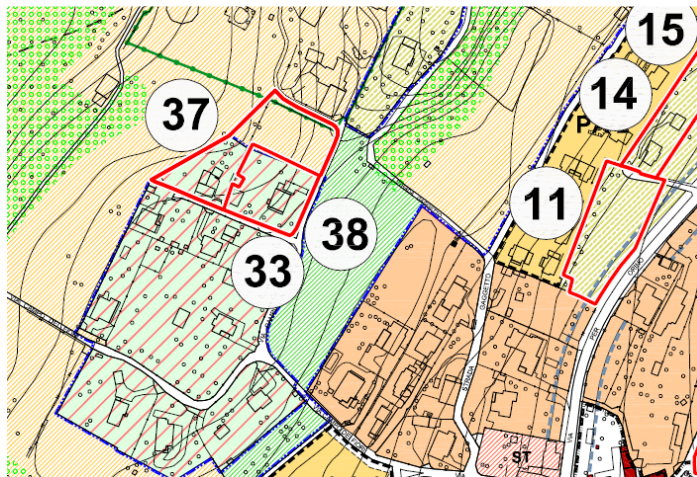
In assenza di convenzionamento di cui al comma 10 art.9 della L.R.12/05 sono ammesse le seguenti modalità di intervento

- possibilità di realizzare nuove strutture sportive e accessorie coperte con R.c. e s.l.p nel limite del 40% dell'area individuata dalla tavola B.1.4 del PdS, con ricorso a permesso di costruire convenzionato;
- oggetto del permesso di costruire convenzionato sarà la realizzazione del parcheggio pubblico limitrofo, indicato alla tavola B.1.4 del PdS. Il Permesso di costruire convenzionato sarà presentato all'atto del primo intervento di ampliamento delle superfici scoperte presenti o all'atto del primo intervento di ampliamento/nuova realizzazione di edifici. Per gli interventi successivi, nei limiti insediativi sopra indicati, potrà essere utilizzato qualunque altro titolo diretto equipollente al permesso di costruire.
- possibilità di utilizzo delle superfici scoperte ad attività pertinenti i servizi esercitati, senza limitazioni;
- è prescritto il rispetto del RLI in termini di rapporti drenanti delle aree scoperte (15% dell'area di pertinenza).

OSSERVAZIONE N° 37.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un terreno sito in via Campo dei Fiori a Caldana.



I contenuti dell'osservazione non sono univocamente decifrabili.

L'osservazione sembra tuttavia richiedere che una porzione di proprietà, classificata dal PGT adottato come ambito agricolo della fascia collinare, venga classificata come ambito residenziale esistente o di completamento di interesse paesistico, conformemente alla disciplina urbanistica assegnata al resto della proprietà.

Proposta di controdeduzione.

L'area in oggetto all'estremo limite nord/ovest dell'edificato sparso di Caldana. Il contesto territoriale è connotato dalla netta prevalenza dei valori ambientali e paesistici rispetto a quelli del tessuto urbano consolidato.

Riconoscendo tali caratteri, in queste zone il PGT opera un generalizzato contenimento del consumo di suolo, riconfermando in modo pressoché indistinto gli ambiti agricoli esistenti e le precedenti destinazioni del PRG vigente.

Tale impostazione partecipa al raggiungimento degli obiettivi di qualità paesistica, ambientale e di contenimento del consumo di suolo, fissati dal PGT. Si ritiene che tale impostazione debba essere riconfermata anche in sede di approvazione finale.

Proposta di determinazione.

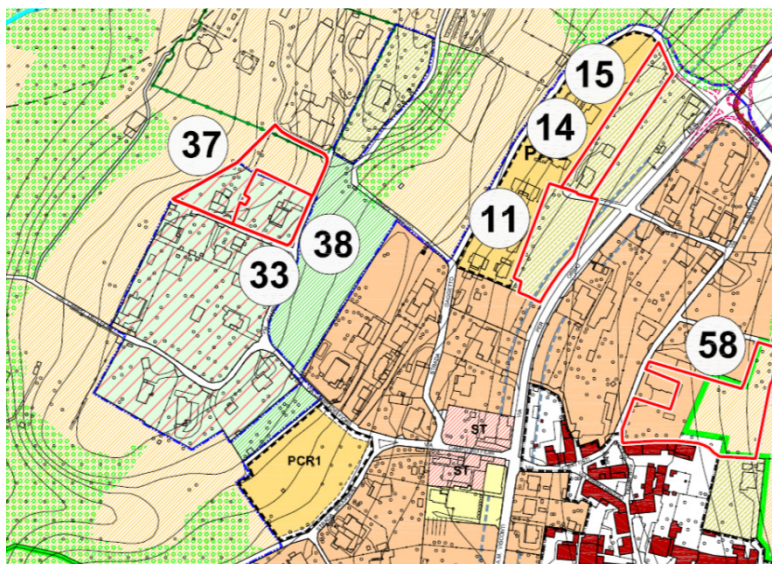
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 38.

Riepilogo dei contenuti.

I contenuti dell'osservazione sono identici a quelli dell'osservazione n°33.

L'osservazione riguarda alcune aree di via Campo dei Fiori, a Caldana.



L'osservazione evidenzia che nella porzione antistante le aree di proprietà viene individuata, dalla cartografia di piano, una viabilità che in realtà non esiste.

L'osservazione chiede pertanto l'eliminazione di tale indicazione.

Proposta di controdeduzione.

La cartografia di base del PGT è desunta dal Data Base Topografico comunale, realizzato sulla scorta di fotografie aeree realizzate nel 2008.

Essa registra, pertanto, l'insieme dei percorsi, pubblici o privati, o dei tratti di viabilità urbana e poderale esistenti a tale data.

Nel caso in esame la cartografia riporta, nella parte terminale di via Campo dei Fiori, il prolungamento viario/poderale che consente l'accesso all'attività agricola insediata alla fine della via.

L'art. 16 delle NdA del PdR specifica quale significato attribuire alla classificazione operata dalle tavole del PDR rispetto alle strade (pubbliche, private o poderali). Esso recita infatti: *"Gli elaborati cartografici C.1.1, C.1.2, C.1.3 C.1.4 e C.3 del Piano delle Regole riportano le strade pubbliche e private e i percorsi ciclopeditoni esistenti da mantenere. Nel caso delle strade private indicate dalla cartografia del PdR ne è vietata la chiusura o la delimitazione con cancelli, sbarre o altro sistema atto a limitarne la circolazione"*.

In primo luogo, pertanto, l'indicazione grafica di viabilità esistente non costituisce, di per sé, previsione di vincolo espropriativo, ovvero previsione di acquisizione pubblica della strada. Essa significa solo che non è consentita la chiusura di tale strada, pur di carattere privato.

Ciò può derivare dal fatto che:

- tali porzioni vengono riconosciute come di uso comune, a prescindere dal titolo di proprietà, per la funzione che svolgono nei confronti di eventuali pluralità di proprietari;
- tali porzioni garantiscono la connessione tra sistema urbano e sistema agricolo ambientale esterno;
- tali porzioni costituiscono, a tutti gli effetti, percorsi interpoderali o agrari, che consentono comunque l'accesso al sistema agrario e ambientale locale.

Rafforza tale impostazione anche la previsione di cui all'art. 59 del PdR, che ai fini del raggiungimento degli obiettivi di tutela del sistema agrario e delle sue componenti paesistico/ambientali, prevede, tra le altre condizioni, l'“*obbligo di conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti*”.

Nel caso in esame l'indicazione di viabilità esistente, contenuta nella tavola C.1.1 del PdR, si riferisce proprio ad una porzione di viabilità di accesso al sistema agrario e ambientale che si ritiene di dover salvaguardare nella sua funzione, pur restando di proprietà privata.

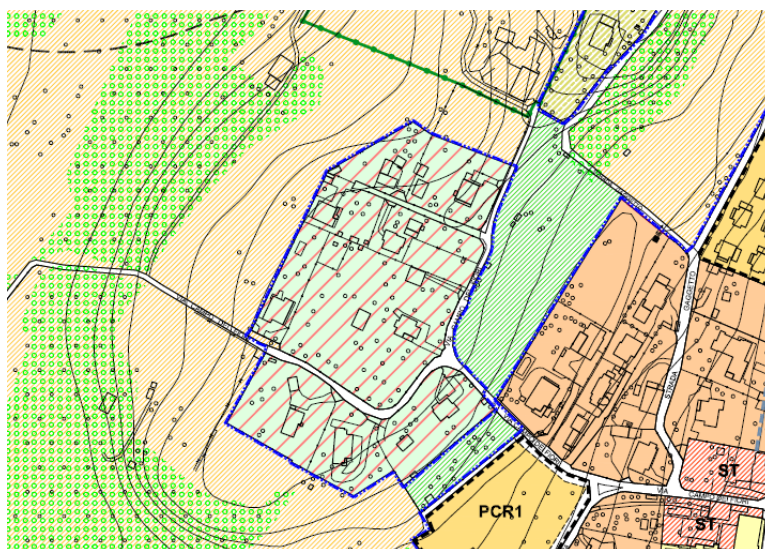
Non si ritiene, quindi, di dover procedere alle modifiche richieste dall'osservazione, se non per la parte terminale delle percorrenze indicate, utilizzate come accesso esclusivo all'azienda agraria posta alla fine della via, anche in accoglimento all'osservazione n.62.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavola C.1.1 del PdR con cancellazione della parte terminale del tracciato rurale, utilizzato come accesso esclusivo all'azienda agraria posta sul fondo del tracciato.



Estratto della tavola C.1.1 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 39.

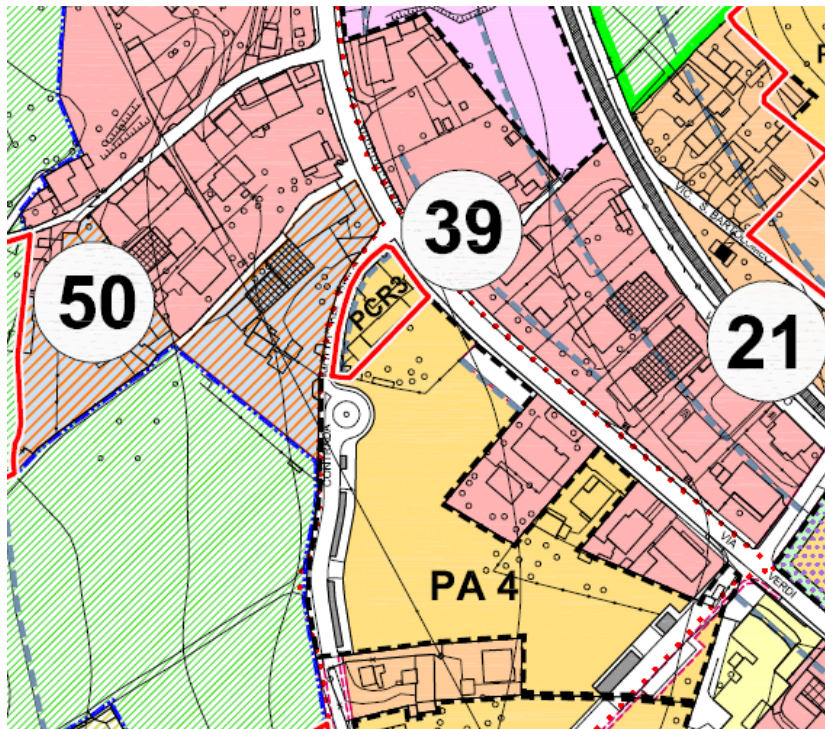
Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda alcuni terreni posti in località S.Andrea, in via Verdi all'incrocio con via Motto dei Grilli, ed inseriti nell'ambito PCR3.

L'osservazione ha per oggetto le indicazioni del PdR relative all'arretramento stradale prescritto per il PCR3, indicato sia dalla tabella dell'art. 41 delle NdA del PdR sia dalla tavola C.1.3 del PdR.

In particolare l'osservazione evidenzia l'entità dei costi sottesi all'attuazione delle previsioni di piano, che comportano, di fatto, la necessità di demolire gli edifici esistenti pur se in condizioni statiche ottimali per il loro successivo riutilizzo a fini residenziali.

L'osservante, pertanto, richiede che il terreno in questione sia riclassificato come ambito residenziale non soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, impegnandosi però alla cessione di porzioni antistanti la via Motto dei Grilli, utili comunque al suo allargamento e alla sua rettifica.



Proposta di controdeduzione.

La soluzione di rettifica stradale proposta dall'osservazione si può ritenere accettabile.

Si deve anche sottolineare che l'ipotesi formulata dall'osservazione, pur coinvolgendo proprietà diverse poste sul lato opposto di contrada Motto dei Grilli, non costituisce, di fatto, una nuova programmazione urbanistica rispetto ai contenuti del PGT adottato.

Infatti, l'art. 47 delle NdA del PGT adottato prevede già, in caso di riconversione residenziale degli ambiti produttivi esistenti, l'obbligo di attuazione attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato (o Piano Attuativo) finalizzato a realizzare gli opportuni allargamenti stradali nei tratti antistanti l'ambito da riconvertire.

Il penultimo comma dell'art. 47 recita, appunto, che in questi casi *“..L'attuazione delle nuove edificazioni dovrà avvenire con Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di ricostruzione di volumetrie residenziali sino ad un massimo di 2.500 mc. In questo caso il Permesso di Costruire regolerà le modalità di arretramento della ricostruzione per la realizzazione di eventuali allargamenti stradali,(omissis)”*.

L'accoglimento dell'osservazione e la specificazione dei nuovi allineamenti stradali di progetto, non determinano quindi l'insorgenza di un nuovo vincolo sull'area antistante di proprietà di terzi (classificata come *ambito produttivo esistente o di completamento riconvertibile a funzione residenziale*), ma solo una specificazione di dettaglio del futuro allargamento stradale già ricompreso negli obblighi sottesi alla riconversione.

Accogliendo la proposta di rettifica stradale formulata dall'osservazione, si ritiene però utile riconfermare l'obbligo di utilizzo del Permesso di costruire convenzionato, utile a garantire il rispetto dell'impegno formulato.

Pertanto, l'osservazione può essere parzialmente accolta modificando la grafia (sulla tavola C.1.3 del PdR) dell'allargamento stradale nel tratto di competenza del PCR3 e sul fronte antistante di via Motto dei Grilli e modificando, al contempo, le prescrizioni contenute per il PCR3 nella tabella dell'art. 41 delle NdA del PdR, ove saranno indicate le nuove modalità di allargamento stradale.

In sede di controdeduzione si ritiene di dover riconfermare, poi, le quote di incremento ammesse per volume e indici urbanistici previsti, per il comparto, dalla tabella dell'art.41.

Si ritiene, anche, che la riconferma di quanto originariamente previsto, in termini volumetrici e di incremento degli altri indici rispetto all'esistente, consenta a di realizzare le opere private in modo molto simile a quelle prospettate dall'osservazione, senza aggravio di costi significativi rispetto all'ipotesi di utilizzo del semplice Permesso di Costruire.

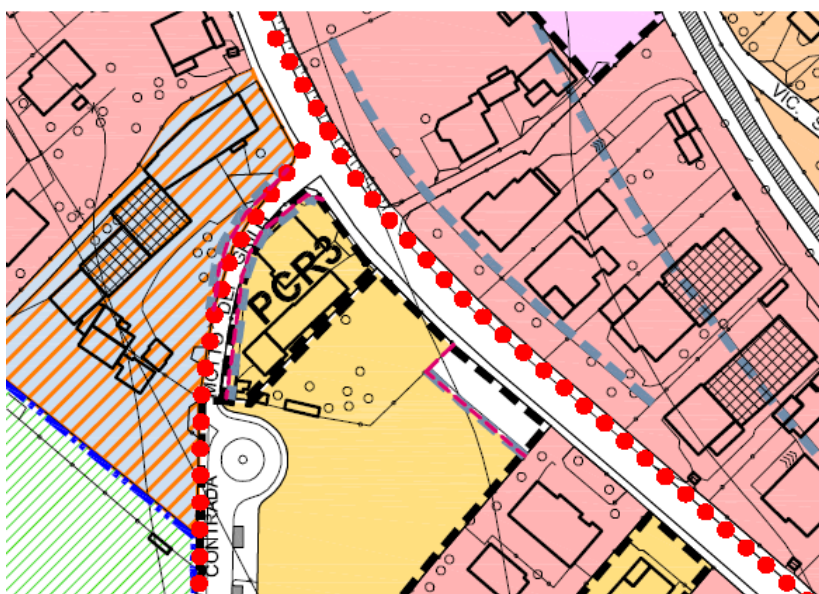
L'osservazione, pertanto, può essere parzialmente accolta nel senso sopra indicato.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Si modifica, sulla tavola C.1.3 del PdR, il disegno degli allargamenti stradali connessi all'ambito PCR3. Si modificano, al contempo, i contenuti della tabella dell'art. 41, di ausilio alla corretta interpretazione della tavola C.1.3 del PdR (in scala 1:2.000). nella tabella viene quindi specificato che l'arretramento stradale deve essere realizzato in modo conforme a quanto contenuto nell'osservazione presentata in data 3 marzo 2014 prot. n. 1941. Resta inalterato il riconoscimento volumetrico e gli incrementi degli altri indici urbanistici previsti nella formulazione originaria del PGT adottato.



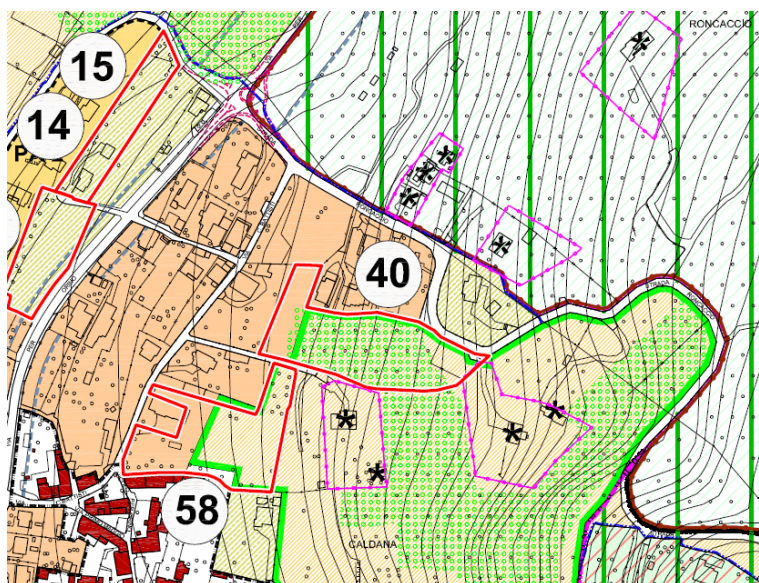
Estratto della tavola C.1.3 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 40.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda aree di proprietà posta a Caldana in via Roncaccio, in parte classificate dal PGT adottato come ambito residenziale a bassa densità ed in parte come ambito boschivo.

L'osservazione chiede che venga ammessa l'edificazione dei fabbricati residenziali con distanza dall'ambito boschivo inferiore a quella di 5 m prevista dall'art.15 delle NdA del PdR. La richiesta è motivata dalla possibilità di poter meglio comporre il progetto del nuovo edificio sull'area residenziale.



Proposta di controdeduzione.

L'osservazione riguarda un'area di piccola entità.

Nel caso di specie, così come in tutti i casi in cui il confine tra ambiti residenziali e boschivi non costituisca anche confine di proprietà, è possibile modificare la norma consentendo l'edificazione a distanza non inferiore a 3 m dal confine d'ambito.

Tale distanza garantisce, infatti, che l'ambito boschivo non venga danneggiato sia nelle operazioni di cantiere sia per effetto delle interferenze con l'edificio futuro (sporti di gronda, aggetti, porticati, ecc...).

L'osservazione, pertanto, può essere parzialmente accolta.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

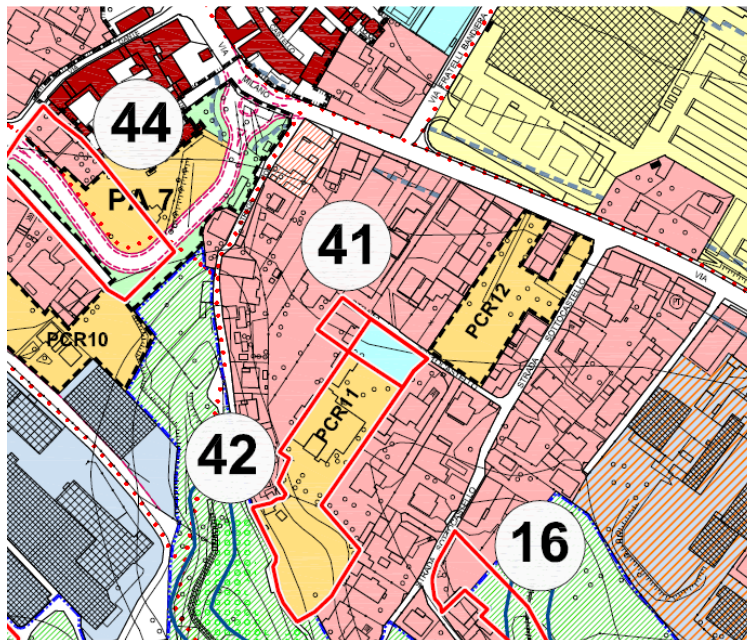
Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Si integrano i contenuti dell'art.15 delle NdA del PdR, specificando che, laddove il confine d'ambito tra aree edificabili o edificate e ambiti boschivi non costituisca anche confine di proprietà, la distanza dei fabbricati dal limite d'ambito può essere portata a 3 ml..

OSSERVAZIONE N° 41.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda alcune aree site a S.Andrea, in via Sottocastello.



Essa evidenzia che alcuni mappali di proprietà, utilizzati come area di scarico e come accesso alla propria abitazione, sono inseriti nel comparto PCR11 in corrispondenza con la previsione di nuova area per servizi pubblici da realizzarsi all'interno dell'ambito di intervento coordinato.

L'osservazione chiede quindi che tale mappale sia anch'esso classificato come area residenziale a media densità, in assonanza con la classificazione urbanistica riguardante l'edificio residenziale di proprietà.

Proposta di controdeduzione.

La previsione del PGT adottato recepisce, per l'ambito soggetto a intervento coordinato (PCR11) le previsioni previgenti del PRG (ex ambito PA3).

Tale indicazione di piano risulta necessaria a garantire, in sede di attuazione del PCR11, la necessaria dotazione di parcheggi pubblici, da porsi al servizio dei nuovi insediamenti e di quelli preesistenti nella zona, oggi non dotati di una sufficiente quantità di parcheggi.

L'indicazione cartografica del PdR è comunque da intendersi come non vincolante, in termini di precisa corrispondenza tra quanto indicato dal PdR ed effettiva geometria del parcheggio da realizzare. Pertanto in sede di attuazione del PCR11 sarà possibile prevedere una diversa configurazione del parcheggio, da porsi comunque in fregio a Strada Sottocastello, che faccia salva la necessità di accesso al fabbricato residenziale di proprietà.

Per quanto sopra non è necessario procedere a modifiche delle tavole di Piano.

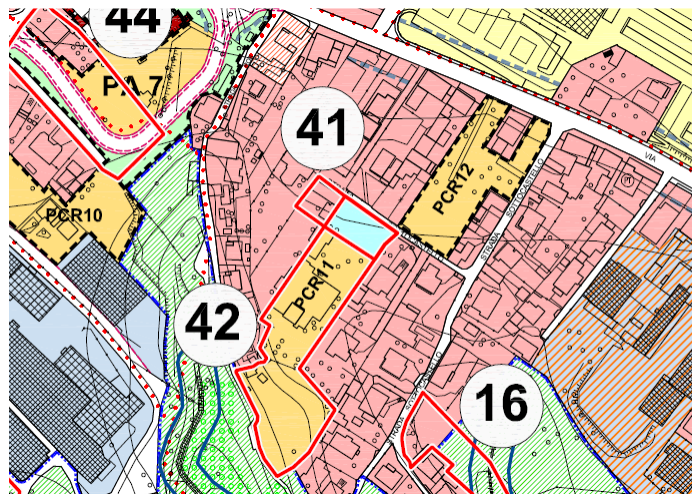
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 42.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda alcune aree site a S.Andrea, in via Sottocastello, incluse nel PCR11 del PdR.



Essa evidenzia che all'interno del comparto PCR11 sono stati aggiunti, rispetto alla configurazione del PA3 del PRG vigente, ulteriori mappali, non di proprietà dell'osservante.

L'osservazione afferma che ciò determina l'impossibilità di attuazione delle previsioni di piano, stante il non interesse dei nuovi proprietari coinvolti alla realizzazione di interventi edilizi.

L'osservazione chiede quindi di ridurre il comparto PCR11 alle sole aree di proprietà.

Proposta di controdeduzione.

La previsione del PGT adottato, di ampliamento del comparto PCR11, deriva da una valutazione complessiva di miglior organizzazione territoriale della trasformazione ammessa, anche in termini di possibile collegamento la viabilità (privata) posta a sud del comparto.

A prescindere dalla correttezza o dalla condivisibilità di tali previsioni, non risulta possibile, in fase di controdeduzione alle osservazioni, stralciare i mappali indicati dal comparto di intervento coordinato.

Tale modifica, infatti, lederebbe gli interessi dei proprietari esclusi, eludendo il loro diritto, previsto per legge, di presentare ulteriori osservazioni alle previsioni di Piano modificate.

Tuttavia si ritiene che quanto evidenziato dall'osservazione possa essere un elemento di rigidità di notevole impedimento rispetto alla necessità di attuazione degli interventi programmati dal PGT, sia nell'ambito oggetto di osservazione sia, potenzialmente, negli altri ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato individuati dal PGT.

Si ritiene allora opportuno introdurre nella normativa del PdR un meccanismo che regoli la possibilità di attuazione anche per sub ambiti, fatta salva la garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente necessarie e l'equa ripartizione dei costi tra i proprietari coinvolti.

Si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione integrando l'art.41 delle NdA del PdR con un nuovo comma che regolamenti la possibilità di attuazione dei comparti soggetti a permesso di costruire convenzionato anche per sub ambiti. Ciò previa redazione di un progetto planivolumetrico d'insieme e un progetto di massima delle opere

di urbanizzazione, accompagnati dai necessari atti di impegno o dalle garanzie finanziarie atte a garantire il coerente ed equo completamento delle porzioni aventi rilevanza pubblica (opere di urbanizzazione).

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

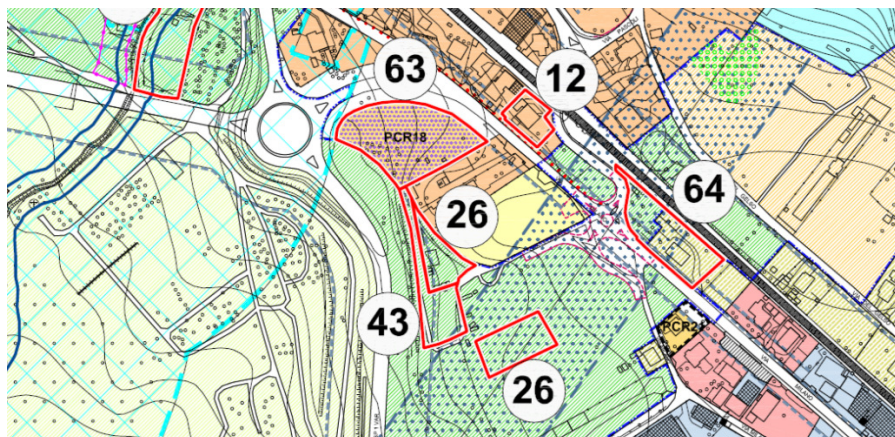
All'art. 41 viene introdotto un nuovo comma, che prevede la possibilità che gli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato possano essere attuati anche per sub ambiti. *In tal caso è posto in carico all'attuatore del sub ambito di prima attuazione la redazione di un planivolumetrico d'insieme che contempli il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria complessivamente necessarie per tutto il comparto originario. Tale progetto di massima deve anche dimostrare, sulla base di un computo metrico estimativo, l'equa ripartizione dei costi da sostenersi in rapporto alla volumetria di spettanza di ogni sub ambito. In caso tale equilibrio non sia verificato, l'attuatore del primo sub ambito deve, in alternativa:*

- produrre atto di assenso e accettazione, dei proprietari degli ambiti di attuazione successiva, dei futuri costi necessari per la realizzazione della loro quota parte di opere di urbanizzazione;
- assumersi in carico gli eventuali extracosti per la predisposizione, già in sede di attuazione del primo sub-ambito, delle opere di urbanizzazione necessarie per la futura completa attuazione dell'ambito originario.

OSSERVAZIONE N° 43.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste a Cocquio, al termine di via Leopardi, e ricomprese tra la via Milano e la SP1var.



L'osservazione chiede che tali aree, classificate dal PGT adottato come ambito agricolo di frangia urbana, siano classificate come edificabili residenziali, in assonanza a quanto avvenuto per le aree circostanti, almeno sino "al limite della via Leopardi".

L'osservazione propone che ciò possa avvenire sia con autonoma destinazione residenziale delle aree in questione, sia, in alternativa:

- con l'individuazione di un ambito autonomo residenziale assoggettato a permesso di costruire convenzionato similare a quanto previsto per l'ambito PCR18;

- con l'estensione alle aree di proprietà del comparto di completamento classificato con la sigla PCR18.

Gli osservanti si dichiarano poi disponibili a realizzare le opere di mitigazione che il Piano intende prevedere tra l'insediamento e la viabilità, sia per quanto riguarda l'insediamento paesaggistico dell'intervento, sia per quanto riguarda la protezione dei nuovi edifici rispetto alle emissioni del traffico veicolare insistente sulla SP1var.

Proposta di controdeduzione.

La controdeduzione dell'osservazione deve essere svolta con specifico richiamo a quanto già proposto in controdeduzione al parere provinciale di compatibilità con il PTCP relativamente al PCR18 (ambito 35 del DdP) e alla limitrofa osservazione n°26.

Si riconfermano, qui, i medesimi contenuti di controdeduzione svolti per l'osservazione n.26, evidenziando che l'osservazione viene accolta con inclusione delle aree di proprietà nel PCR18 modificato, con individuazione, nella porzione più a sud, di aree di mitigazione ambientale necessarie alla corretta integrazione con la rete ecologica limitrofa. Anche alle aree di mitigazione ambientale vengono assegnati diritti volumetrici, pur se di entità inferiore a quello delle altre aree coinvolte (0,30 mc/mq). Ciò anche al fine di garantire la corretta realizzazione di volumi (non troppo densi) all'interno delle aree edificabili. Tali porzioni più esterne, però, sono esentate dai meccanismi perequativi di piano.

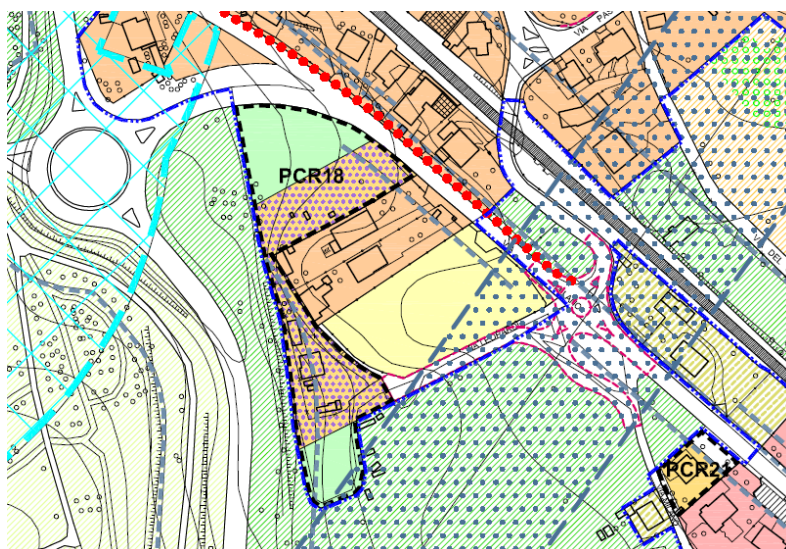
Proposta di determinazione

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica della tavola C.1.4 del PDR, con riclassificazione delle porzioni di proprietà limitrofe a quelle dell'osservazione n.26 e al PCR18, quali aree soggette a permesso di costruire convenzionato, da ricomprendersi nel perimetro del PCR18 modificato come sopra descritto e come di seguito evidenziato con opportuno stralcio grafico.

Modifica della tabella dell'art.43, con specificazione dei diritti volumetrici assegnati alle aree di mitigazione ambientale inserite nel PCR18.

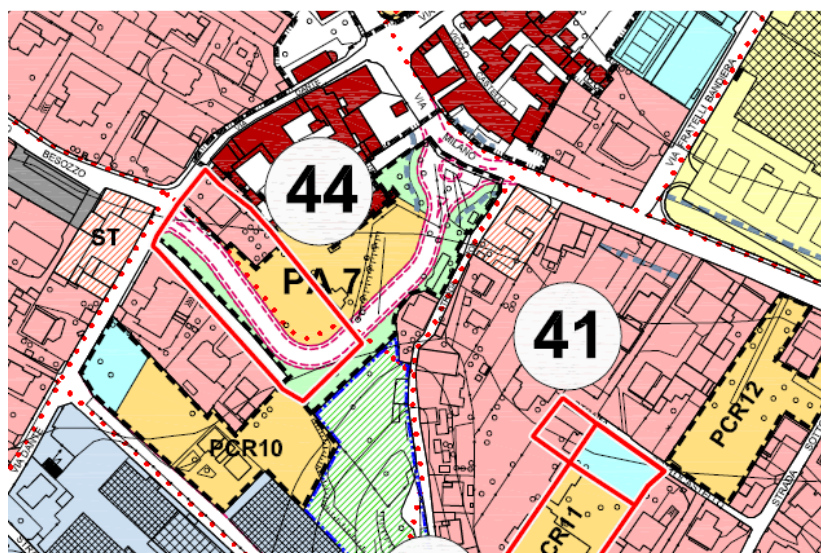


Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 44.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda le previsioni viabilistiche interne al comparto del PA7, posto all'incrocio tra via Dante e vicolo Besozzo, confinante con il centro storico di S.Andrea.



In particolare l'osservazione segnala che la nuova viabilità ipotizzata a chiusura dell'anello viario tra via Dante e via Milano fraziona i mappali di proprietà, senza tenere conto che lungo il confine sud/ovest del PA7 è già presente una strada privata (di accesso agli edifici esistenti a confine), il cui tracciato potrebbe essere riutilizzato per la realizzazione della nuova viabilità, evitando così di frazionare la proprietà.

Proposta di controdeduzione.

L'andamento ipotizzato dalle tavole di PdR consente di garantire un accesso e un'immissione sicuri da e per via Dante. Il riutilizzo della viabilità di servizio agli accessi esistente, comporta invece manovre pericolose di immissione e uscita da via Dante verso la nuova viabilità, per effetto della visuale cieca determinata dall'angolo di recinzione esistente ad ovest del comparto, su via Dante.

La nuova previsione viaria, inoltre, non è da intendersi unicamente quale vincolo, ma partecipa anch'essa alla capacità edificatoria del PA7, trattandosi di opera viaria da realizzare contestualmente all'attuazione del Piano Attuativo.

Si evidenzia, infine, che il tracciato proposto dalle cartografie di piano è da intendersi indicativo, in quanto esso sarà progettato nel dettaglio in sede di pianificazione attuativa, laddove saranno realizzati anche tutti i rilievi planoaltimetrici di dettaglio utili a definire le migliori condizioni di accesso e uscita su via Dante. L'eventuale diversa soluzione, trattandosi di opera ricompresa in Piano Attuativo, sarà poi soggetta all'espressa approvazione del Consiglio Comunale, che potrà ritenere di condividere eventuali diversi andamenti del tracciato.

Per quanto sopra esposto, pertanto, non si ritiene di dover accogliere l'osservazione.

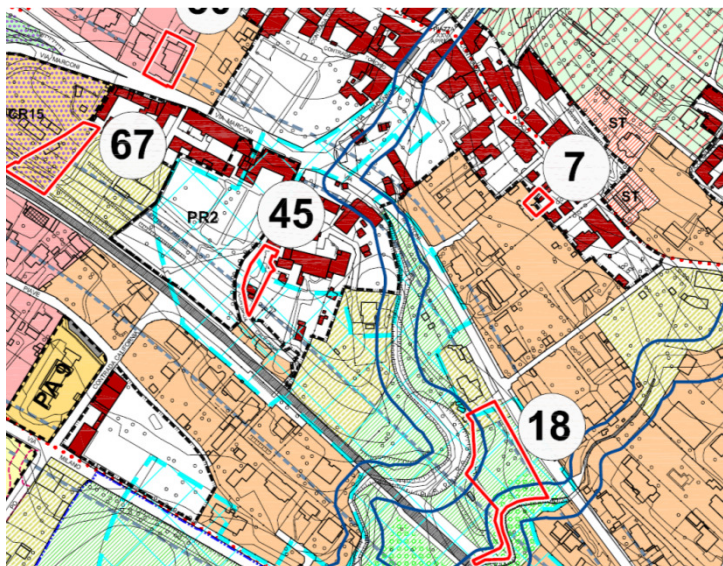
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 45.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un'area del centro storico di Cocquio, sita in via California a nord della ferrovia e classificata dalla tavola C.3.2.2 del Centro Storico come "area verdi o spazi aperti da tutelare e valorizzare".



Evidenziando tale classificazione impedisce la realizzazione di pergolati o autorimesse, l'osservazione chiede una modifica della "zonizzazione", spostando il limite di tutela, al fine di consentire la realizzazione di un pergolato. In alternativa chiede all'Amministrazione Comunale di valutare una eventuale e diversa soluzione.

Proposta di controdeduzione.

L'individuazione delle aree verdi o degli spazi aperti da tutelare e valorizzare nei Centri Storici deriva dall'analisi dei valori ambientali e architettonici complessivi dei nuclei di antica formazione operata dal Documento di Piano.

Tale analisi è propedeutica a salvaguardare gli aspetti paesistici propri dei nuclei antichi, derivanti non solo dai precipui caratteri storico architettonici degli edifici esistenti, ma anche dal rapporto tra vuoti e pieni del tessuto storico, dalle visuali che essi determinano e dai caratteri di qualità che essi potenzialmente esprimono.

Questi caratteri di qualità paesistica (esistente o potenziale) non possono essere tutelati o valorizzati laddove ne venga posta ammessa l'edificazione, soprattutto nel caso di aree di piccola dimensione come quella oggetto di osservazione.

Si ritiene di dover riconfermare, in questa sede, l'impostazione di fondo del PGT in merito alla valorizzazione e tutela degli spazi liberi (pubblici o privati) del centro storico, come individuati dalle tavole di piano.

Per quanto sopra esposto, pertanto, non si ritiene di dover accogliere l'osservazione.

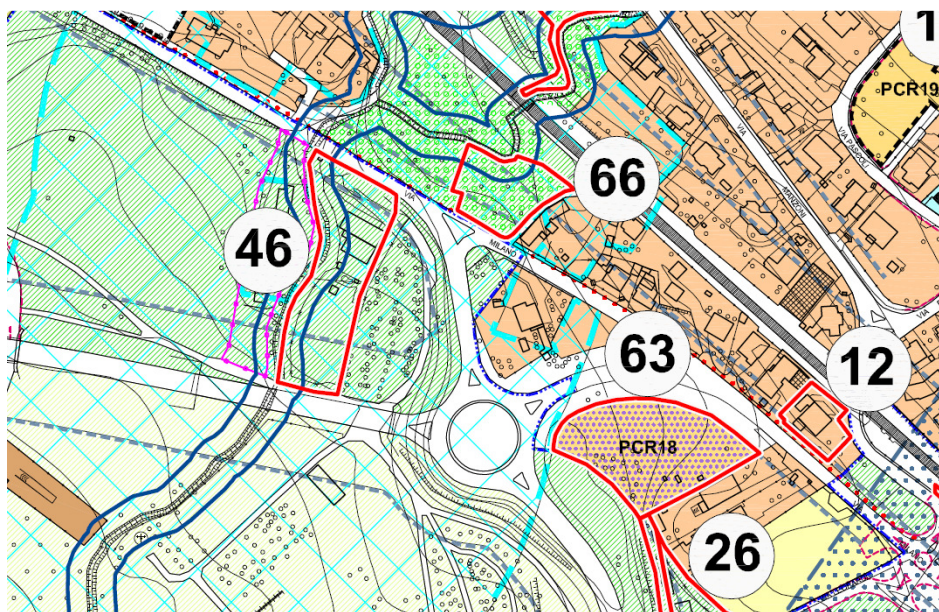
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 46.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un'azienda florovivaistica sita in località Cocquio, tra la via Milano e la SP1var, in adiacenza alla rotatoria di innesto delle due strade presente nella parte meridionale del territorio comunale.



L'osservazione chiede di estendere l'attuale "autorizzazione commerciale" per la vendita di piante ornamentali a tutta la superficie dell'azienda agraria.

Proposta di controdeduzione.

Il rilascio di autorizzazioni commerciali non è materia di competenza del PGT. Pertanto sul punto non è possibile operare una controdeduzione di merito.

Resta sottinteso che tutte le attività economiche di supporto all'attività agricola sono consentite per effetto delle leggi di settore, ivi compresa la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, nei limiti previsti dalla stessa normativa di settore.

Si rileva peraltro che le tavole del PdR non includono l'insediamento agrario esistente tra gli "insediamenti della produzione rurale esistenti".

Ai fini della piena e corretta applicazione delle norme di settore relative, nonché di quelle fissate dal PGT, occorre quindi procedere alla correzione dell'errore materiale, perimetrando l'insediamento rurale nella tavola C.1.4 del PdR. Ciò consente anche di individuare l'area di pertinenza delle eventuali attività accessorie connesse alla vendita dei prodotti dell'azienda agricola.

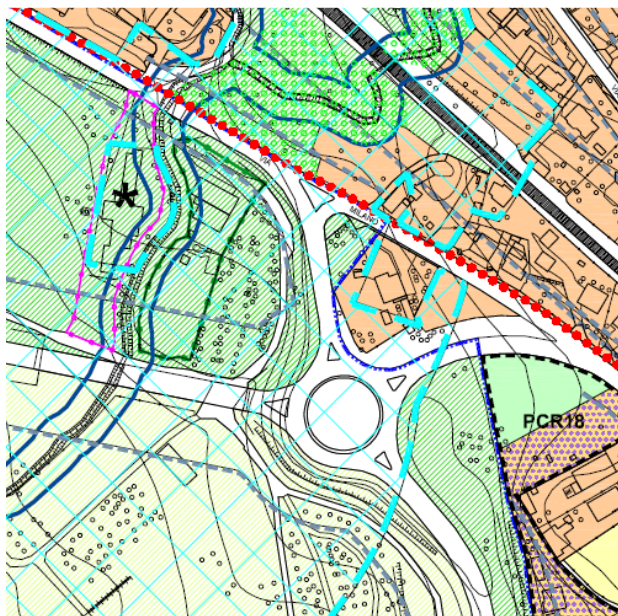
L'osservazione può pertanto ritenersi parzialmente accolta, nel senso che la perimetrazione complessiva dell'azienda, con l'apposito simbolo cartografico degli "insediamenti della produzione rurale esistenti" consente il corretto svolgimento di tutte le attività economiche ammesse, compresa l'attività di vendita dei prodotti dell'azienda (nei limiti della normativa di settore).

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Individuazione, sulla tavola C.1.4 del PdR, della corretta perimetrazione dell'azienda agraria esistente, includendola tra gli "insediamenti della produzione rurale esistenti" normati dall'art. 61 delle NdA del PdR.



Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 47.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione chiede una modifica del calcolo dell'indice di verde minimo ($V_{e\ min}$) previsto dall'articolo 10 lett.e) del PdR. In particolare si chiede che il calcolo del verde minimo sia effettuato detraendo dalla superficie fondiaria la superficie massima copribile, e non la superficie coperta effettivamente realizzata.

Proposta di controdeduzione.

La norma del PGT, ripresa testualmente da quella del PRG vigente, tende a garantire la corretta sistemazione a verde delle aree scoperte dei lotti edificati. Nel caso di edificazione inferiore al massimo consentito, la norma garantisce, infatti, che le aree scoperte vengano adeguatamente sistemate a verde, limitando entro limiti predefiniti la possibilità di pavimentare le residue aree scoperte.

Ciò partecipa ad una corretta composizione e organizzazione dell'ambiente urbano, partecipando così a perseguire gli obiettivi di qualità paesaggistica generale dichiarati dal PGT.

L'introduzione della modifica richiesta potrebbe invece comportare una serie criticità dal punto di vista del corretto assetto paesistico del sistema urbano. Nel caso di edificazione parziale dei terreni ne deriverebbe, infatti, la possibilità di pavimentare ampie aree scoperte, snaturando il corretto rapporto visuale tra aree sistemate a verde e aree artificializzate.

Si ritiene, pertanto, di dover riconfermare la scelta operata dal PGT sul punto.

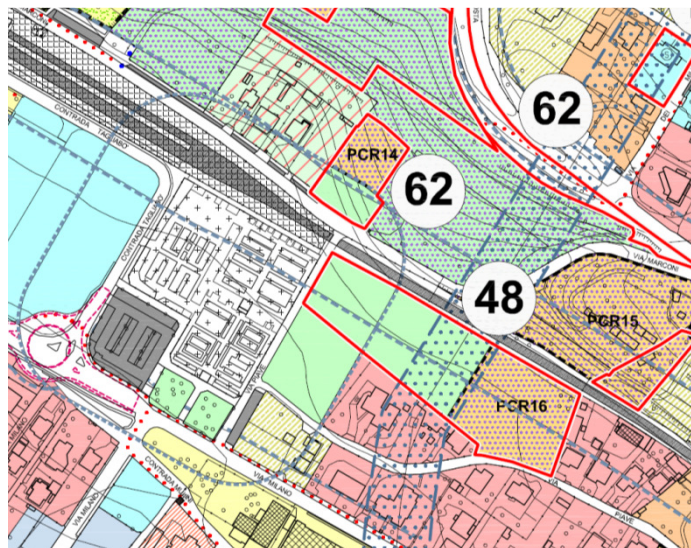
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 48.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione interessa il PCR16, localizzato a Cocquio in via Piave, tra la ferrovia e la via Milano, e le aree poste tra PCR16 e cimitero.



In particolare essa chiede di modificare la classificazione delle aree libere non ricomprese nel PCR16 nei seguenti modi:

- 1) estensione del comparto edificabile del PCR16, con inserimento delle aree a verde sportivo e vincolate e rendendo al contempo edificabili le porzioni di aree non soggette a vincolo cimiteriale o a rispetto della distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto esistente;
- 2) trasformazione delle "aree verdi per attrezzature sportive" in aree di recupero ambientale destinabili a verde per *regolarizzazione microclimatica*, utile anche per le vicine aree urbanizzate.

Il ridisegno del comparto proposto consentirebbe, inoltre, una possibilità di realizzare parcheggi lungo via Piave.

Proposta di controdeduzione.

Le argomentazioni addotte dall'osservazione sembrano scaturire da un'errata interpretazione della disciplina dettata dal PGT.

Occorre qui riepilogare la classificazione urbanistica operata dal PGT per tali aree.

Il Piano delle regole non disciplina, per le aree "verdi" (ricomprese tra PCR16 e cimitero) una specifica destinazione funzionale. Infatti, così come per tutte le altre aree la cui disciplina è demandata al Piano dei Servizi, il Piano delle regole non introduce elementi conformativi della disciplina urbanistica, ma utilizza simbologie grafiche e nomenclature sintetiche (in questo caso "*Aree verdi o attrezzature sportive di interesse generale (esistenti o da attuare, pubblici o privati)*") utili unicamente a trasmettere, nelle cartografie, l'impostazione generale del Piano.

Gli elementi conformativi del regime giuridico dei suoli interessati derivano, invece, dalla disciplina urbanistica dettata dal Piano dei Servizi (tavole B.3.n e NdA del PdS).

Nel caso in questione la tavola B.1.3 del Piano dei servizi classifica le aree esterne al PCR16 come “Area urbana di valenza ambientale per la costruzione dei varchi urbani o con funzione di mitigazione” di cui all’art.23.5 delle NdA del PdS.

L’articolo di riferimento delle NdA del PdS non istituisce, in questi casi, alcun vincolo espropriativo, ma a fronte delle caratteristiche ambientali rilevate recita, al terzultimo comma dell’articolo 23.5, che *“Per le aree di connessione urbana la specifica tutela avviene attraverso il mantenimento dello stato di fatto delle aree, senza possibilità di trasformazione del suolo. Per esse è consentita la conduzione agricola”*.

Questo assetto è pertanto del tutto simile a quello proposto dal punto 2) dell’osservazione.

Non sembra peraltro opportuno individuare ulteriori porzioni edificabili nelle residuali aree libere da vincoli (cimiteriale ed elettromagnetico) che, snaturando il carattere compatto delle aree connettive, introdurrebbe eccessivi elementi di sfrangiamento del tessuto urbano interno.

Si ritiene, pertanto, che le indicazioni del PGT possano essere riconfermate anche in sede di controdeduzione.

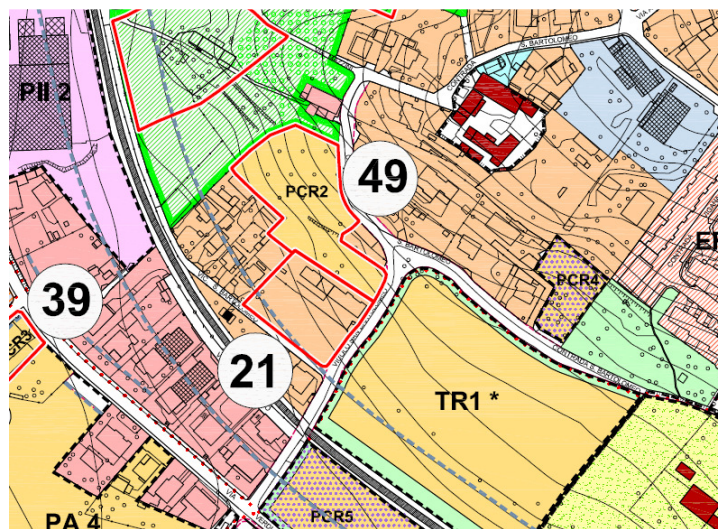
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l’osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 49.

Riepilogo dei contenuti.

L’osservazione è relativa ad aree site a S.Andrea, in contrada san Bartolomeo vicino al PCR2.



Essa evidenzia un’imprecisione di perimetrazione dell’ambito PCR2 rispetto ai confini di proprietà.

Successivamente evidenzia la necessità di valorizzare la strada consorziale delle cascine posta a nord del comparto.

Proposta di controdeduzione.

Si ritiene di poter accogliere la richiesta di rettifica del confine dell’ambito PCR2, in quanto correzione di un errore materiale del tutto ininfluenza sull’impostazione generale del Piano e dell’ambito PCR2.

Per quanto riguarda la valorizzazione della strada consorziale, si ritiene che essa sia sufficientemente tutelata dalla classificazione delle aree interessate dalla strada quali aree agricole di frangia urbana (ove è istituito peraltro il divieto di chiusura delle strade esistenti).

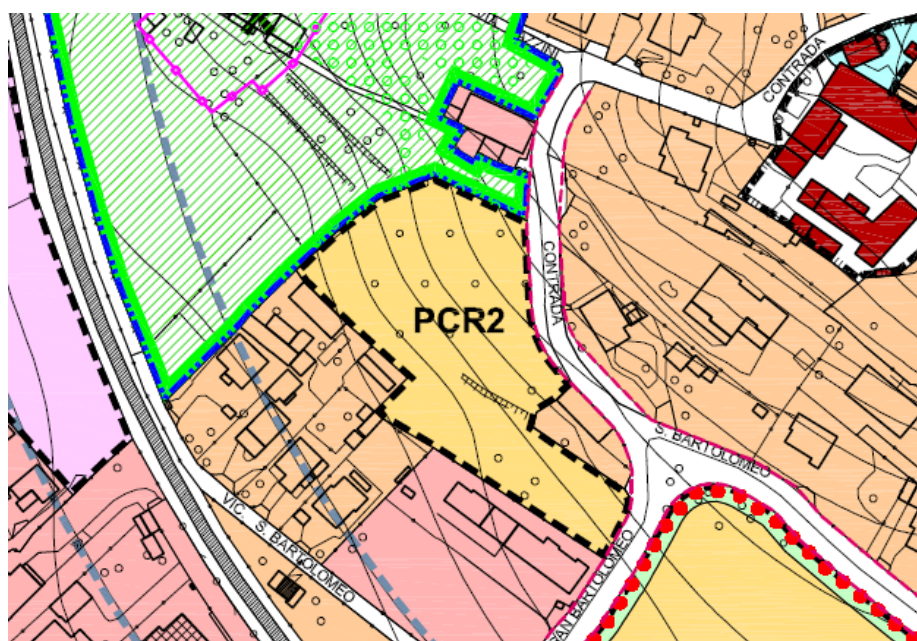
Si ritiene, pertanto, di poter accogliere parzialmente l'osservazione relativamente alla richiesta di correzione della perimetrazione dell'ambito PCR2.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Correzione del perimetro dell'ambito PCR2 sulla tavola C.1.3 del PdR, come da indicazione contenuta nell'osservazione.



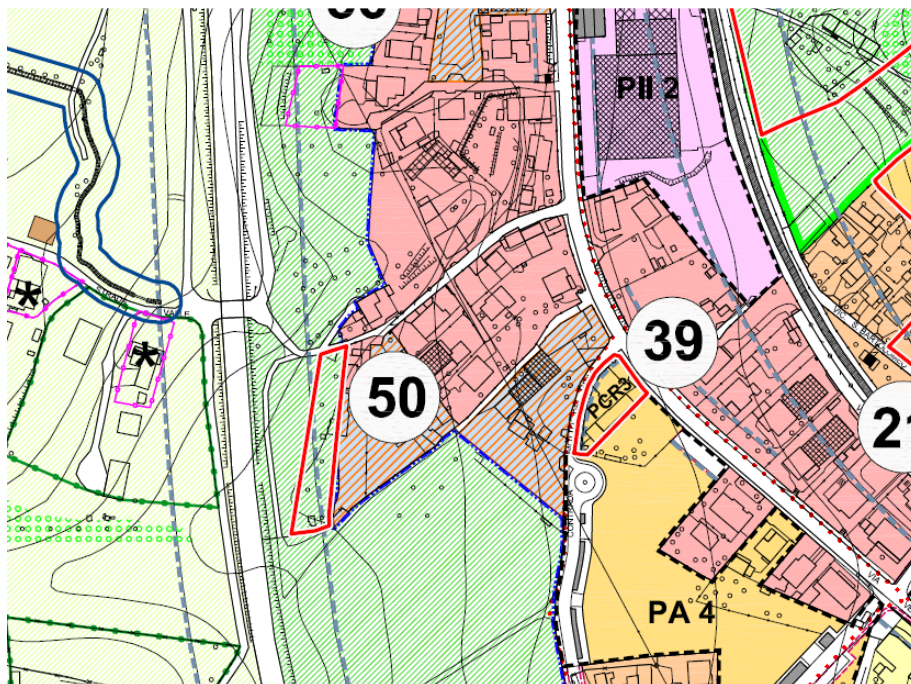
Estratto della tavola C.1.3 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 50.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione, riguardante aree di S.Andrea in strada Valle, limitrofe alla SP1var, classificate dal PGT adottato come aree agricole di frangia urbana.

Essa chiede che le aree di proprietà, già azionate dal PRG vigente come zona D1 – industriali e artigianali esistenti e di completamento –, vengano riclassificate con destinazione funzionale analoga, al fine di poter essere usate per esigenze dell'azienda di proprietà, sino al limite del rispetto stradale verso la SP1var.



Proposta di controdeduzione.

La modifica di classificazione operata dal PGT adottato rispetto al PRG vigente deriva da un errore di interpretazione cartografica.

Si ritiene pertanto di poter almeno parzialmente accogliere l'osservazione, al fine di consentire l'insediamento delle attività aziendali.

Tuttavia deve essere evidenziato che l'ambito confinante, anch'esso classificato come ambito D1 (produttivo esistente o di completamento) dal PRG vigente, è stato classificato dal PGT come produttivo esistente "riconvertibile a funzione residenziale".

Pertanto l'eventuale riclassificazione ad area produttiva avrebbe profili di incoerenza rispetto alle ipotesi di pianificazione formulate per l'areale urbano di appartenenza.

Si ritiene, pertanto, di poter proporre una modifica della classificazione dell'area, ricomprendendo anch'essa all'interno degli *ambiti produttivi esistenti o di completamento riconvertibili a funzione residenziale* normati dagli ultimi commi dell'art.47. L'area così classificata, pertanto, potrà partecipare al processo di futura eventuale riconversione residenziale dell'areale.

Tuttavia, trattandosi di area libera da edificazioni, ne deriverebbe, di fatto, un'impossibilità di realizzare, sulla stessa, edifici o attrezzature, pur contenute, utili allo svolgimento di attività aziendali.

Pertanto si ritiene utile che l'accoglimento (parziale) dell'osservazione possa contemplare anche una specificazione dell'art.47 delle NdA del PdR, indicando che in alcuni specifici casi, di aree libere appositamente individuate dalla cartografia del PdR, è possibile realizzare slp e superficie coperta nel limite massimo del 30% della superficie fondiaria.

A ciò si accompagnerà, nella tavola C.1.3, l'individuazione grafica dell'area oggetto di osservazione.

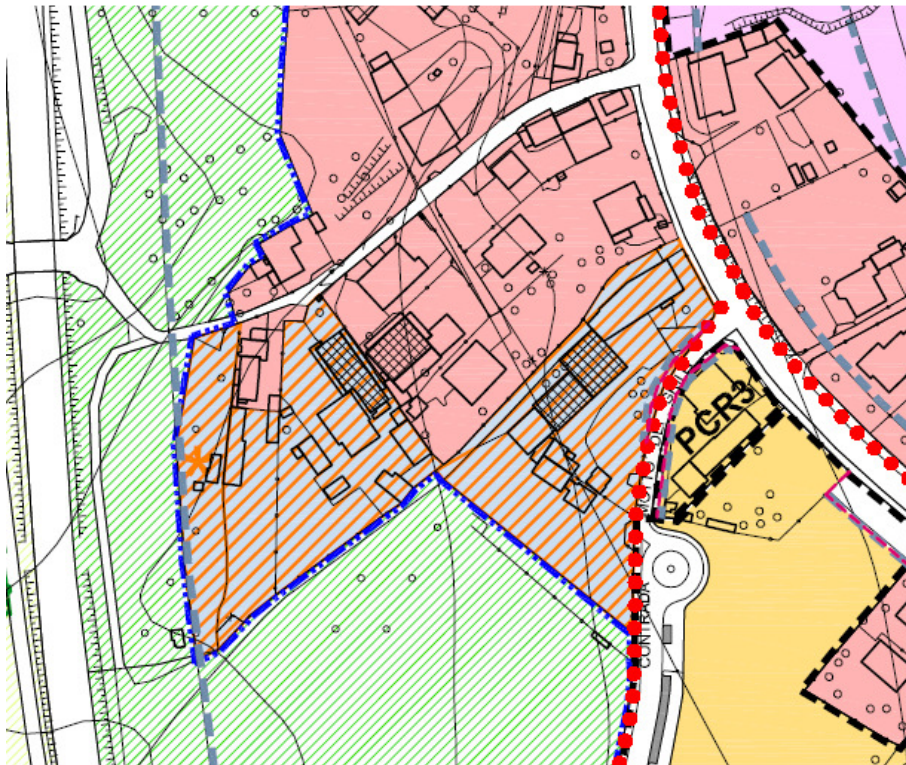
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Riclassificazione, sulla tavola C.1.3 del PdR, delle aree ricomprese tra l'edificato esistente e la fascia di rispetto della Sp1var come ambiti produttivi esistenti o di completamento riconvertibili a funzione residenziale. Apposizione di specifica simbologia di individuazione dell'area, riferito alla sua natura di area riconvertibile libera da edificazioni, che rimanda allo specifico nuovo passaggio normativo, da introdurre nell'art. 47 delle NdA del PdR, con cui viene regolamentata l'area.

Integrazione dell'art. 47 delle NdA del PdR, con introduzione di un nuovo ultimo comma che recita: *" Negli specifici casi individuati dalla cartografia del PdR (tav C.1.n) di aree libere autonome ricomprese all'interno degli ambiti produttivi riconvertibili a funzione residenziale, sono ammessi interventi di edificazione produttiva nel limite massimo di s.l.p e superficie coperta pari al 20% della superficie fondiaria e nel rispetto dei limiti di altezza fissati dal presente articolo per gli interventi di riconversione."*

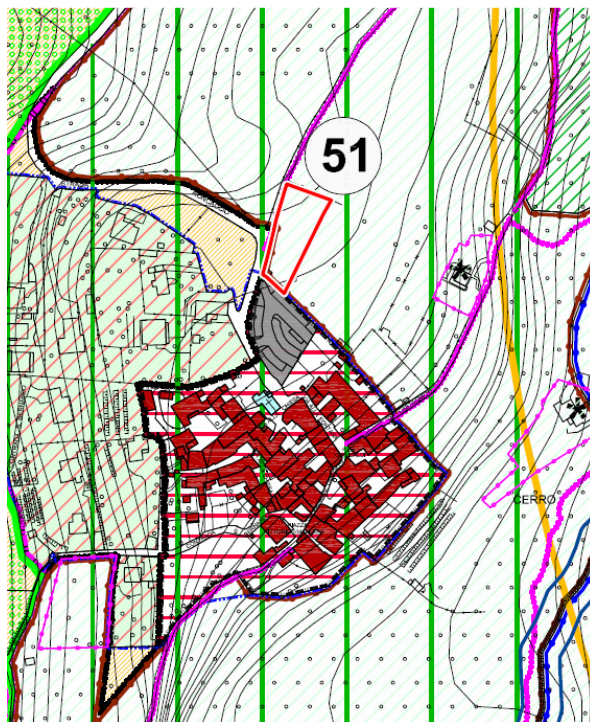


Estratto della tavola C.1.3 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 51.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, limitrofa al centro storico di Cerro, e destinata dal PGT vigente ad ambito agricolo interno al Parco Regionale del Campo dei Fiori, sia destinata ad ambito edificabile.



Proposta di controdeduzione.

L'area è un'area libera interna al Perimetro del Parco Regionale del Campo dei fiori. L'edificazione non può essere ammessa in virtù dell'incompatibilità prevista dal PTC del Parco.

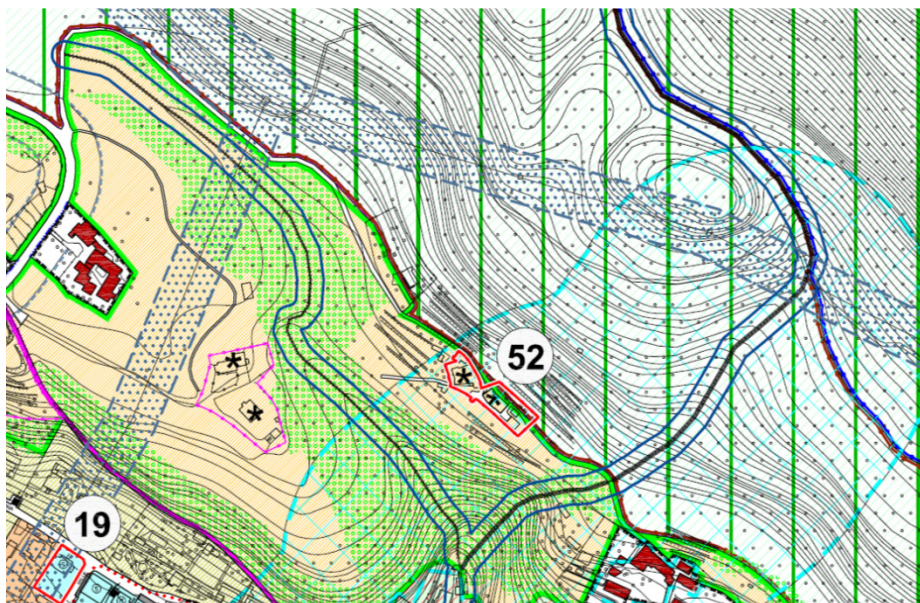
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 52.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda un ambito extragricolo in area agricola posta a nord del nucleo di Cocquio, sul limite del confine con il Parco Regionale del Campo dei Fiori.



L'osservazione è formulata in due fasi, con presentazione di un'integrazione successiva alla presentazione dell'osservazione originaria.

Osservazione originaria e integrazione successiva vengono qui controdedotte unitariamente.

L'osservazione originaria, con riferimento agli edifici e alle pertinenze extragricole in zona agricola, individuate dalle tavole C.1.n del PdR e normate dall'art.64 delle NdA del PdR, chiede:

- a) l'eliminazione dalla cartografia di piano dei perimetri che individuano le aree di pertinenza degli edifici extragricoli posti in area agricola;
- b) la revisione dell'art.64, introducendo un meccanismo di individuazione dell'area di pertinenza come definito dall'art.9, comma 9) delle NdA del PdR;
- c) l'individuazione di un indice di utilizzazione territoriale per l'edificazione all'interno delle aree di pertinenza così individuate;
- d) l'individuazione degli ulteriori indici urbanistici (rapporto di copertura, superficie a verde minima, altezza degli edifici, ecc...) necessari all'edificazione delle suddette aree.

L'integrazione presentata in periodo successivo, da considerarsi implicitamente formulata in subordine a quanto originariamente presentato, chiede di ripерimеtrare l'ambito extragricolo di proprietà individuato dalla tavola C.1.4 del PdR, al fine di consentire la realizzabilità degli ampliamenti ammessi dalla normativa del PdR.

Proposta di controdeduzione.

Quanto richiesto con la formulazione originaria dell'osservazione è simile all'impostazione della proposta di PGT pubblicato per la Valutazione Ambientale Strategica, laddove per tutti gli edifici extragricoli sparsi nel tessuto agrario forestale venivano individuate le specifiche zone urbanistiche, non agricole, per l'applicazione dei relativi indici.

Sul tema la Provincia di Varese, in sede di parere di VAS, ha chiesto di modificare le ipotesi di pianificazione, riconducendo tutti questi edifici ad una normativa che recepisce le particolari condizioni di inserimento degli stessi in contesti agricoli sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

In virtù di quanto espresso dal parere provinciale, l'impostazione del PGT veniva riformulata nelle modalità poi adottate dal consiglio comunale.

Si ritiene, pertanto, che tale impostazione derivata dalle determinazioni emerse in sede di 2^ conferenza di VAS, non debba essere modificata in sede di controdeduzione alle osservazioni.

L'osservazione originaria non si ritiene, pertanto, che debba essere accolta.

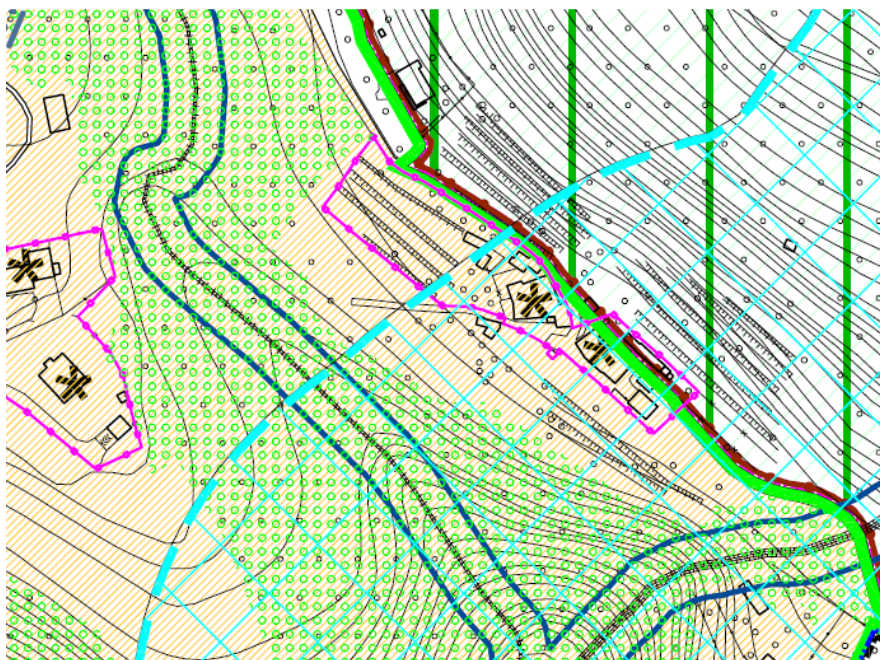
La richiesta di ripermimetrazione dell'ambito, invece, si ritiene accoglibile, perchè definisce in modo più aderente alla realtà l'attuale utilizzo (pertinenziale) delle aree interessate dagli edifici extragricoli. La modifica cartografica, pertanto, può essere considerata una migliore specificazione dello stato di fatto.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Ripermimetrazione, sulla tavola C.1.4 del PdR, delle aree di proprietà indicate dall'osservazione, quali pertinenze extragricole in ambito agricolo.

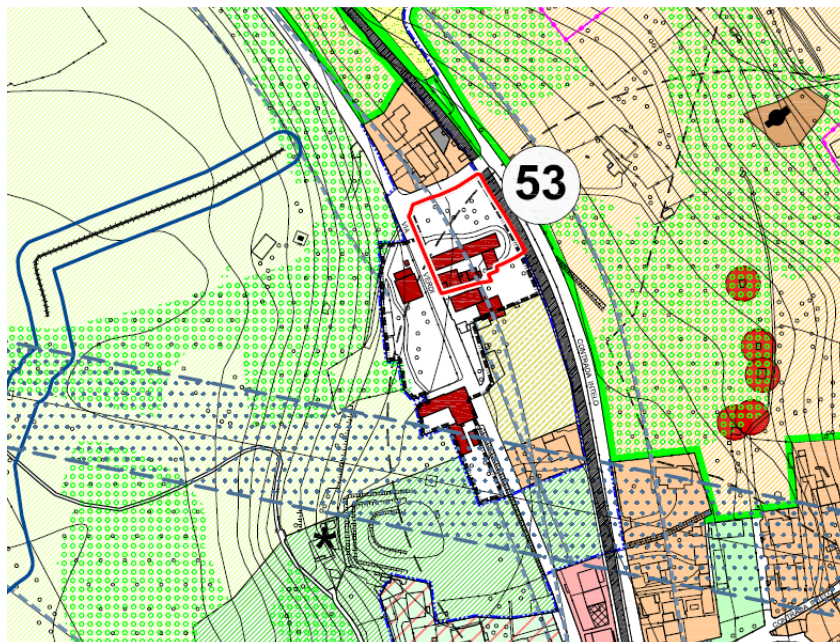


Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 53.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione ha come oggetto il nucleo storico di Onizze e la pianificazione di dettaglio operata dal PGT con la tavola C.3.1.4 e con le norme del centro storico (articoli da 29 a 34 delle NdA del PdR e Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico).



In particolare l'osservazione chiede:

1. che in deroga alle previsioni di cui all'art.31.1.a sia consentita la ricostruzione di una porzione di edificio crollato negli anni '70;
2. che allo stesso modo sia ammesso, in deroga, l'innalzamento delle quote di gronda e di colmo di altre porzioni del nucleo;
3. che venga ridefinita la categoria di intervento relativa al corpo di fabbrica per il quale viene dettata, dalla tavola C.1.4, la prescrizione della demolizione senza ricostruzione. Per esso, in particolare, si chiede la possibilità di mantenimento riclassificandolo secondo la categorie di intervento di cui all'art.31.1.a delle NdA del PdR (risanamento conservativo di 1° grado);
4. che venga valutata la possibilità di recuperare le superfici e i volumi di un rustico parzialmente crollato in posizione diversa da quella originaria, da concordare con l'amministrazione.;

Proposta di controdeduzione.

In merito a quanto richiesto si controdeduce, per punti, nel seguito:

1. in merito all'edificio crollato negli anni '70 (come sostenuto dall'osservazione) si ritiene di non dover consentire meccanismi di deroga alle norme del centro storico almeno per i seguenti motivi:
 - a) non sussistono caratteri di specificità storica o architettonica noti che possano giustificare l'attribuzione all'ex edificio (crollato negli anni '70), unico tra tutti quelli potenzialmente presenti nel centro storico, possibilità di deroga dalle norme di centro storico fissate dal PGT.
 - b) non è possibile applicare il regime del risanamento conservativo (di cui all'art.31.1.a delle NdA del centro storico) per un edificio non più esistente;

- c) non è ragionevolmente possibile ricostruire l'edificio secondo i caratteri originari, tanto meno con innalzamento delle quote di gronda e di colmo;
 - d) la densità dell'edificato esistente di Onizze appare già sufficientemente alta. L'introduzione di ulteriori volumi accentuerebbe la difficoltà di recupero equilibrato del borgo, anche in termini di parcheggi o posti auto da garantire;
2. in merito alla richiesta di poter innalzare quote di gronda e altezze originarie, si ritiene di non poter accogliere l'osservazione, al fine di tutelare gli originari caratteri del centro storico nel suo complesso;
 3. si ritiene corretta la prescrizione della tavola C.1.4 che detta la prescrizione della demolizione senza ricostruzione per l'edificio posto all'interno del borgo di Onizze. Le indicazioni di piano tendono infatti a prefigurare un assetto della corte più ordinato, anche tramite la valorizzazione del fabbricato di inizio '900, caratterizzato da un patio coperto di buona qualità architettonica addossato al rustico previsto in demolizione,
 4. si ritiene corretto che la ricostruzione del rustico parzialmente crollato, posto sul retro della corte con andamento parallelo a quello della ferrovia retrostante, avvenga su sedime e sagoma esistenti, come da norma generale dettata per tutti gli edifici dei nuclei storici.

Si ritiene pertanto che l'osservazione non debba venire accolta.

Proposta di determinazione.

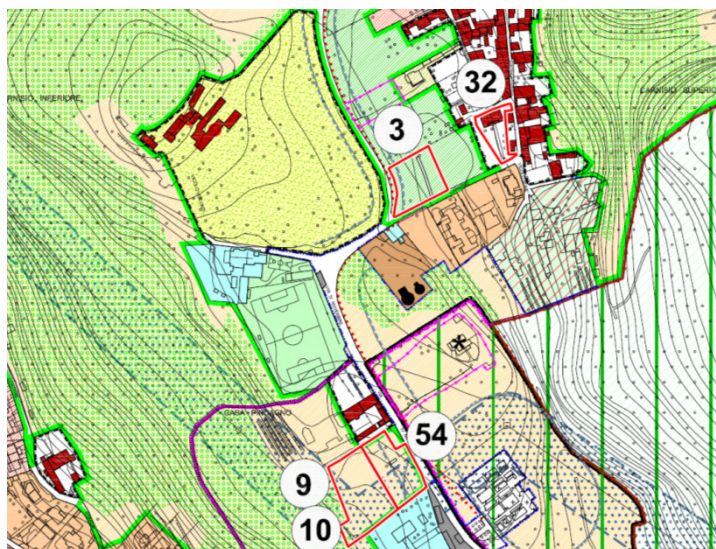
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 54.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda aree site in Caldana, tra la Chiesa Evangelica e il Centro Storico di Carnisio, classificate dal PGT adottato in parte come ambito agricolo collinare di connessione ambientale e in parte come fascia di rispetto cimiteriale.

I contenuti dell'osservazione sono simili, nel merito, a quelli delle osservazioni 9 e 10, relative a terreni confinanti.



L'osservazione chiede che le aree di proprietà siano classificate come edificabili residenziali.

Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione, classificate dal PdR adottato in parte come ambito agricolo collinare di connessione ambientale e in parte come fascia di rispetto cimiteriale, partecipano al mantenimento delle direttrici di continuità ambientale poste tra il nucleo storico di Carnisio e la Chiesa Evangelica.

Le aree si collocano inoltre in un contesto paesaggisticamente pregevole, sia per il rapporto con gli spazi edificati preesistenti e con l'ambiente naturale, sia per i caratteri visuali del luogo.

La salvaguardia della natura agricola di tali aree persegue, quindi, gli obiettivi qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale dichiarati dal PGT.

Si ritiene, pertanto, di dover riconfermare, in sede di controdeduzione, le indicazioni del PGT adottato

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

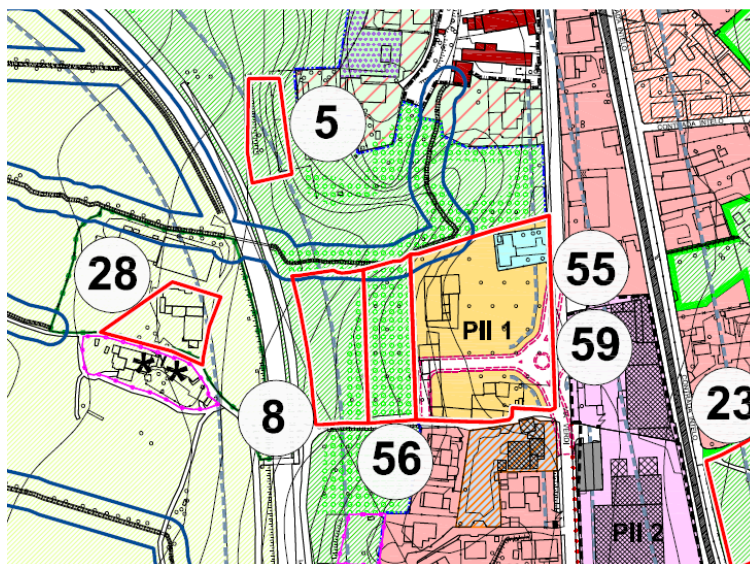
OSSERVAZIONE N° 55

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione h per oggetto il comparto del PII1 posto in località Fornace, lungo la SS394.

Il comparto è oggetto di due osservazioni, tra loro successive, presentate dal medesimo osservante.

Ai fini della maggior chiarezza, le due osservazioni vengono comunque trattate separatamente.



L'osservazione n°55 chiede:

- 1) di modificare la perimetrazione del PII1, in ampliamento, comprendendo porzioni di proprietà della società, ora escluse (poste all'estremo confine nord/ovest del PII1);
- 2) di modificare, in riduzione, il perimetro del PII1, escludendo l'area e l'edificio dell'asilo di Torre e alcune proprietà di terzi poste in corrispondenza del limite inferiore del PII. In subordine l'individuazione di due distinti lotti relativi alle due distinte proprietà;

- 3) di modificare la metodologia di attribuzione della capacità edificatoria massima, passando dall'assegnazione di volumi e slp assegnati a indici territoriali, consentendo così l'attuazione frazionata del PII e le potenzialità edificatorie appartenenti ad ogni proprietario, anche in funzione delle edificazioni esistenti.
- 4) l'indice territoriale attribuito in sede di accoglimento dell'osservazione non sia inferiore a 0,6 mq/mq (slp);
- 5) di eliminare la previsione di rotatoria e di penetrazione viaria lungo via Fornace, demandando alla fase attuativa l'individuazione della soluzione viabilistica più appropriata.

Proposta di controdeduzione.

Si controdeduce per punti a quanto richiesto e sopra riepilogato:

- 1) la modifica del perimetro, in incremento, con inclusione di ulteriori porzioni di proprietà di limitata estensione (401 mq circa), estenderebbe il PII1 oltre l'elemento idrico superficiale, posto a nord/ovest del PII1, tutelato dalla fascia di polizia idraulica. Considerando il divieto di realizzare opere in tale fascia, nonché il divieto di intubamento degli elementi del reticolo idrico superficiale, le aree indicate risulterebbero separate e non unibili, dal punto di vista funzionale, con quelle del PII1. Si ritiene, pertanto, che sul punto l'osservazione non sia accoglibile.
- 2) la modifica in decremento del perimetro del PII1 non appare possibile in sede di controdeduzione alle osservazioni. L'eventuale accoglimento lederebbe, infatti, il diritto dei proprietari esclusi alla presentazione di proprie osservazioni per la tutela dei loro interessi. Diritto, questo, riconosciuto dalla normativa vigente e dalla giurisprudenza costante. Allo stesso modo non appare legittimamente possibile procedere, unilateralmente, alla individuazione di due distinti lotti. Tale possibilità sarà peraltro ammissibile in fase di attuazione del PII di cui agli artt.87 e ss della LR 12/05. Prendendo comunque atto delle criticità di attuazione sottese alla potenziale inerzia di alcuni degli attori coinvolti, si ritiene comunque utile specificare, nell'art 55 delle NdA del PdR, che resta possibile l'attuazione del PII1 per sub comparti funzionali.
- 3) Non vi sono preclusioni all'attribuzione di un indice territoriale per l'individuazione dell'edificabilità massima. Per l'individuazione dell'indice da assegnare è opportuno calcolare quello equivalente previsto dal PGT adottato. Considerata la S.t. del PII1 (circa 8.648 mq) e la s.l.p. complessivamente attribuita dal PGT adottato (pari a 4.566 mq, ottenuta dividendo i 2.900 mc di volume assegnato per l'altezza teorica di 3 ml), ne deriva un indice territoriale equivalente adottato pari a circa 0,5280 mq/mq di slp. L'attribuzione di un indice edificatorio di 0,60 mq/mq comporterebbe, quindi, un incremento di circa il 15% dell'indice equivalente originariamente attribuito. Considerato che il comparto prevede l'insediamento di superfici commerciali, connotate da forte generazione di traffico, si ritiene opportuno, al fine di non invalidare le valutazioni di traffico indotte contenute nel PGT adottato e sottoposte a giudizio di compatibilità con il PTCP provinciale, accogliere la richiesta di incremento dell'indice edificatorio sino al limite massimo di 0,55 mq/mq (pari ad un incremento del 4,16% dell'indice equivalente previsto dal PGT adottato). La capacità insediativa massima che ne deriva è di 4.756 mq di slp. La specificazione dell'edificabilità attraverso l'indice determina la necessità di riformulare, in termini % e non più assoluti, il mix funzionale residenziale ammesso. Considerato che l'osservazione non rappresenta la totalità dei proprietari coinvolti dal PII1, si ritiene di dover riproporre l'incidenza % della residenza, sul totale, prevista dal PGT vigente (pari a circa il 21%).
- 4) Per quanto riguarda l'ipotesi viabilistica proposta dal PGT vigente, occorre sottolineare che essa ha carattere indicativo. In sede di pianificazione attuativa, qui come altrove, resta possibile formulare ipotesi di viabilità diverse, se condivise e ritenute efficaci dall'Amministrazione Comunale. A titolo di maggior chiarezza viene comunque specificato, nella tabella di cui all'art.55 delle NdA del PdR, l'ammissibilità, in fase di pianificazione attuativa, di soluzioni viarie e di accesso diverse, laddove condivise dall'Amministrazione Comunale.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso l'osservazione può essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

La tabella di cui all'art. 55 delle NdA del PGT adottato viene modificata specificando:

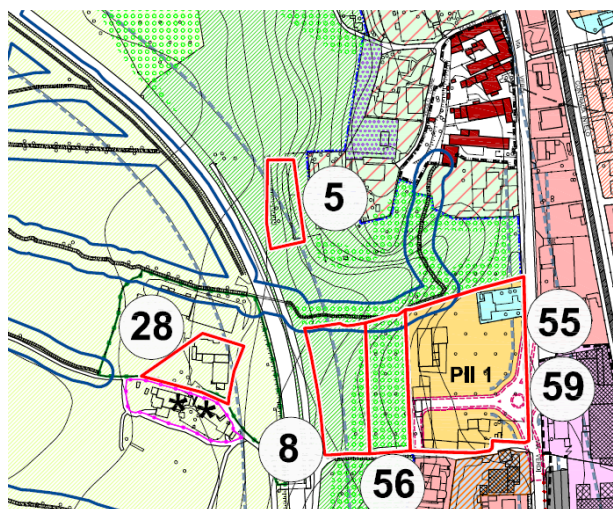
- l'indice territoriale ammesso, pari a 0,55 mq/mq di s.l.p.;
- il mix funzionale residenziale del PII, pari al 21% della slp totale da realizzare;
- l'ammissibilità, in fase di attuazione del PII, di ulteriori diverse modalità di organizzazione viaria e di accesso al comparto, se condivise dall'Amministrazione Comunale.

Dopo la tabella, viene introdotto un nuovo ultimo comma, che specifica la possibilità di attuare per sub comparti funzionali l'ambito del PII1.

OSSERVAZIONE N° 56.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione, limitrofa e simile nei contenuti all'osservazione n° 8, chiede di che le aree di proprietà, localizzate tra la SP1var e la località Fornace, classificate dal PGT adottato come ambito agricolo di frangia urbana, siano classificate come edificabili residenziali, in assonanza a quanto avvenuto per le aree circostanti.



Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione, classificate dal PdR adottato come ambiti agricoli di frangia urbana, partecipano al mantenimento delle residue direttrici di continuità ambientale delle aree libere poste ad est della SP1var. Esse inoltre costituiscono la necessaria fascia di mitigazione degli impatti indotti dalla nuova tangenziale sud/ovest.

La salvaguardia di queste aree consente, quindi, di tutelare la qualità ambientale e paesaggistica del tessuto urbano a ridosso della SP1 var e i residui elementi di continuità ambientale ancora presenti ad est della nuova viabilità provinciale.

La classificazione operata dal PGT adottato persegue gli obiettivi di tutela ecologica e paesaggistica del territorio comunale (anche in termini visuali) fissati preliminarmente dal PGT, declinati anche attraverso il mantenimento delle residue direttrici di connessione ambientale lungo la frangia urbana.

Si ritiene che l'utilizzo edificatorio di tali aree eroda in modo sostanziale la direttrice di connessione e mitigazione ambientale individuata dal PGT adottato.

Appare pertanto opportuno riconfermare, in sede di controdeduzione, l'impostazione del PGT adottato.

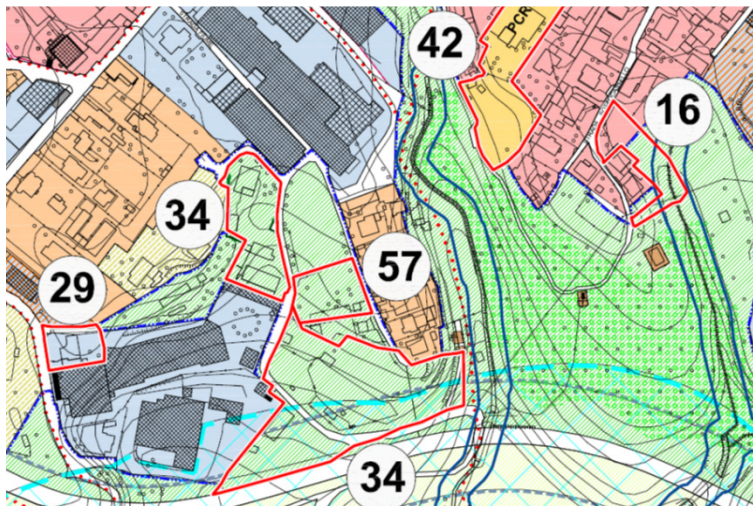
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 57.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione ha per oggetto un'area edificata sita a S.Andrea in via Fiume.



Essa chiede che l'area antistante l'edificio residenziale di proprietà, classificata dal PGT adottato come ambito agricolo di frangia urbana, sia classificata in modo da consentire la realizzazione di un'autorimessa al servizio dell'abitazione esistente.

Proposta di controdeduzione.

Le aree oggetto di osservazione sono classificate dal PdR adottato come ambiti agricoli di frangia urbana.

A tale categoria funzionale appartengono le aree agricole poste al bordo dell'edificato, spesso connotate da usi impropri delle aree libere che determinano sfrangiature del sistema costruito e una connotazione negativa potenziale dal punto di vista paesistico.

La normativa di Piano persegue, per tali aree, obiettivi di tutela e riordino dei caratteri paesistici.

La richiesta inoltrata dall'osservazione si pone in contrasto con tali obiettivi, presupponendo un'erosione parziale della continuità del fronte urbano esistente, peraltro al di là della viabilità privata che costituisce il bordo naturale del sistema edificato della zona.

Tenuto anche conto che le autorimesse pertinenziali di edifici extragricoli non possono essere ammesse in zona agricola, si ritiene di dover riconfermare, in sede di controdeduzione, le indicazioni del PGT adottato

Proposta di determinazione.

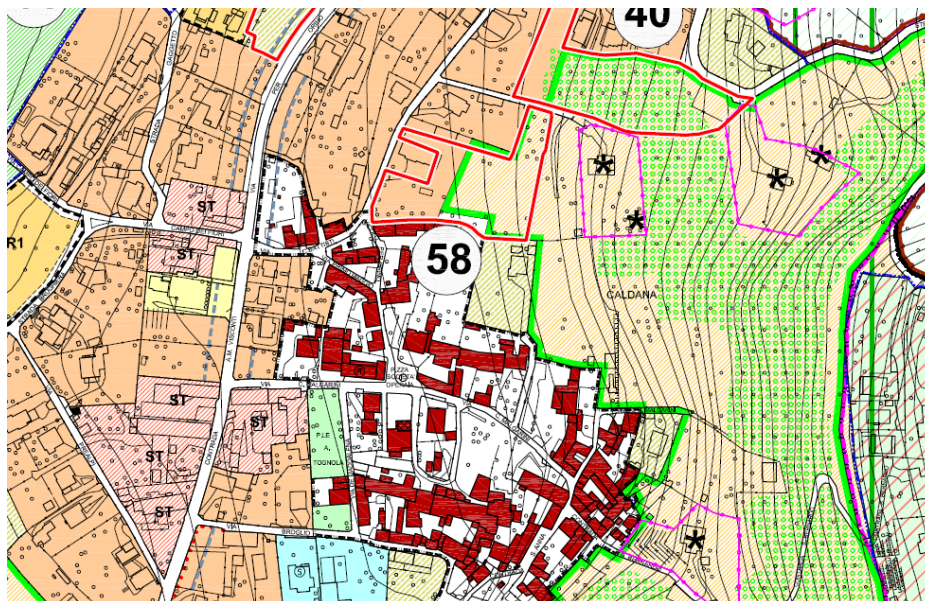
Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 58.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree di proprietà site in Caldana, via Malgarini, vicino al centro Storico, classificate dal PGT adottato nel seguente modo:

- in parte come ambito agricolo collinare di connessione ambientale;
- in parte come ambito residenziale esistente e di completamento a bassa densità;
- in parte quale ambito del centro storico.



L'osservazione evidenzia che:

- la piccola porzione classificata nell'ambito del centro storico deve ritenersi un errore, in quanto la porzione di mappale in questione è del tutto omogeneo al resto della proprietà, recintata e pertinenziale all'edificio esistente;
- le ulteriori aree di proprietà, già recintate e sistemate a giardino, sono state classificate come aree agricole collinari di connessione ambientale. Ne deriva una limitata capacità di intervento per il programmato ampliamento dell'edificio residenziale esistente.

L'osservazione, pertanto, chiede:

- la classificazione in tutte le aree già recintate come ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità, conformemente alla classificazione operata in corrispondenza dell'edificio esistente;
- la correzione dell'errore di inserimento nel centro storico della piccola porzione di mappale anch'esso sistemato a giardino e già ricompreso nella recinzione esistente.

Proposta di controdeduzione.

Occorre da subito evidenziare che il PGT vigente ha ampliato l'estensione delle precedenti aree edificabili di proprietà dell'osservante. Ne deriva, pertanto, una reale nuova possibilità edificatoria, indipendente dai volumi esistenti. L'entità dei nuovi volumi ammessi dal PGT adottato è sicuramente utile alla realizzazione di significativi ampliamenti dell'edificio esistente o, finanche, alla realizzazione di un nuovo edificio.

Non sembra però opportuno procedere all'ulteriore ampliamento delle aree edificabili, in quanto l'ambito interessato dalla proprietà e classificato come *ambito agricolo collinare di connessione ambientale*, è ricompreso tra le aree agricole strategiche del PTCP di Varese, nella categoria **fertile** (Tav AGR1f del PTCP). L'eventuale ampliamento delle aree edificabili dovrebbe, quindi, essere ragionevolmente sottoposta ad una nuova verifica di compatibilità con il PTCP.

Si conviene, invece, che una porzione di mappale di proprietà sia stata erroneamente inserita in ambito di Centro Storico. Si ritiene pertanto necessario correggere l'errore, classificando anche questa porzione di proprietà come *ambito agricolo collinare di connessione ambientale*.

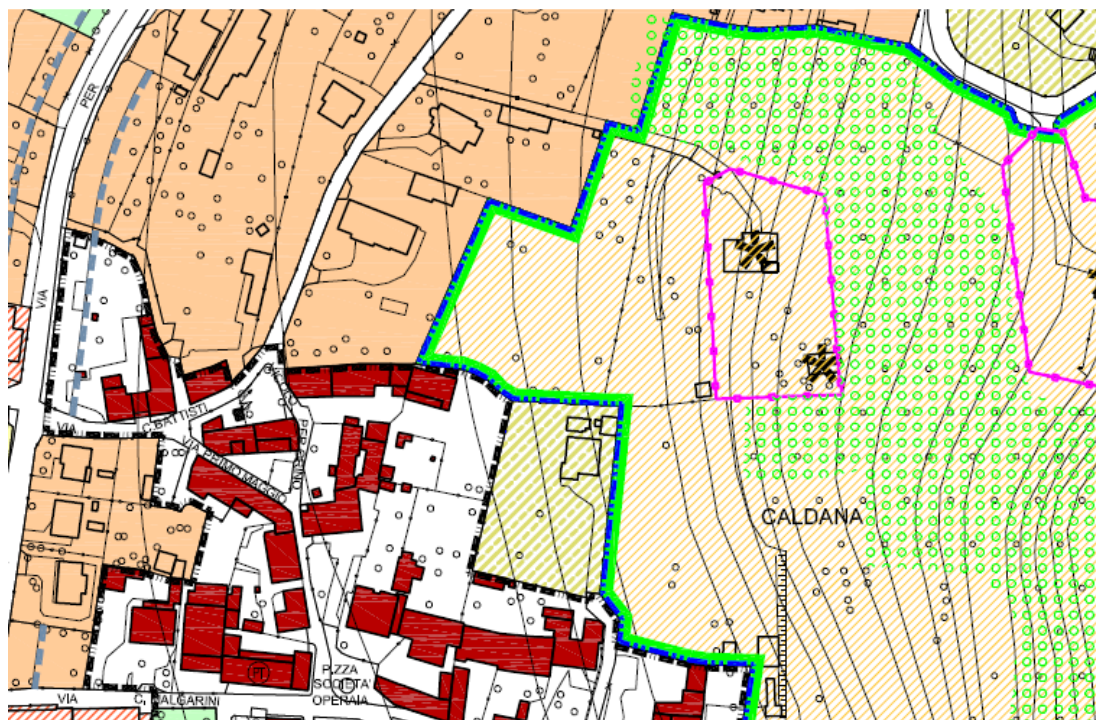
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica del perimetro del centro storico sulle tavole C.1.1 e C.3.1.3

La porzione di mappale esclusa dal centro storico deve essere classificata, sulla tavola C.1.1, come *ambito agricolo collinare di connessione ambientale*.



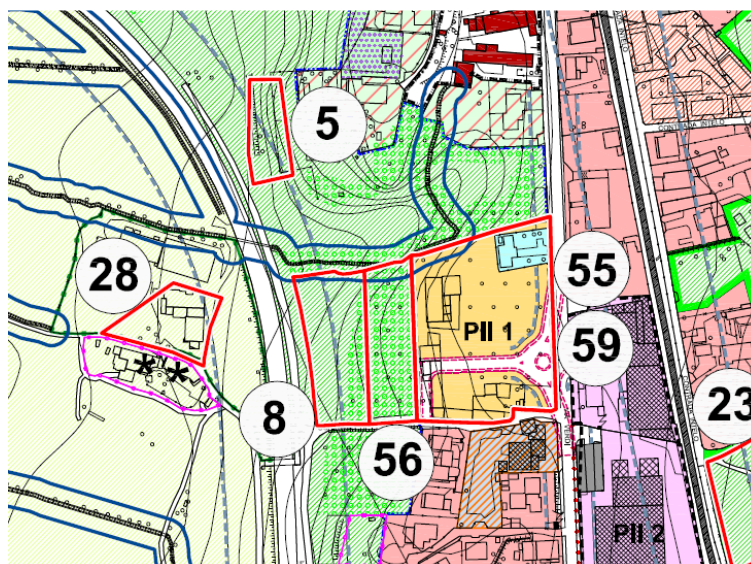
Estratto tavola C.1.1 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 59.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa al PII1 di località Fornace.

L'ambito è oggetto anche dell'osservazione n° 55 controdedotta in precedenza.



L'osservazione n° 59 ribadisce la richiesta, già formulata dall'osservazione n°55, di scorporo dalla perimetrazione del PII1, delle altre proprietà coinvolte.

Allo stesso modo ribadisce la richiesta di modifica delle previsioni di accesso al comparto dalla SS394, già formulate dall'osservazione n° 55.

Propone, anche, che per gli edifici da realizzare siano ammesse le seguenti quantità:

- 1) un primo fabbricato con due piani (uno fuori terra e uno interrato) di 2.000 mq di slp commerciale ciascuno;
- 2) un secondo fabbricato, da destinarsi a ristorante, con slp di 310 mq;
- 3) un ulteriore fabbricato a destinazione artigianale, con slp di 100 mq;
- 4) edifici residenziali per non oltre 1.000 mc;

Proposta di controdeduzione.

Per quanto riguarda la richiesta di modifica del perimetro dell'ambito del PII1 si ribadisce quanto già controdedotto per l'osservazione n°55 in merito all'opportunità di riconfermare il perimetro individuato dal PGT adottato. In parziale accoglimento viene però specificato nell'art.55 la possibilità di attuazione per sub comparti funzionali.

Per quanto la richiesta di modifica delle ipotesi viarie e di accesso, si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n°55 sul carattere indicativo di tali previsioni, che potranno essere diversamente elaborate in fase di pianificazione attuativa.

Per quanto riguarda la proposta di mix funzionale, formulata attraverso la descrizione delle dimensioni di ogni singolo edificio, si ritiene che il mix funzionale indicato dal PGT adottato, così come riformulato anche in seguito all'accoglimento parziale dell'osservazione n° 55, debba essere riconfermato anche in sede di approvazione. Ciò non sembra peraltro impedire la realizzazione di quanto proposto dall'osservante, restando comunque salvo il limite dimensionale delle superfici di vendita insediabili (nel limite della Media Superficie di Vendita - MSV).

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

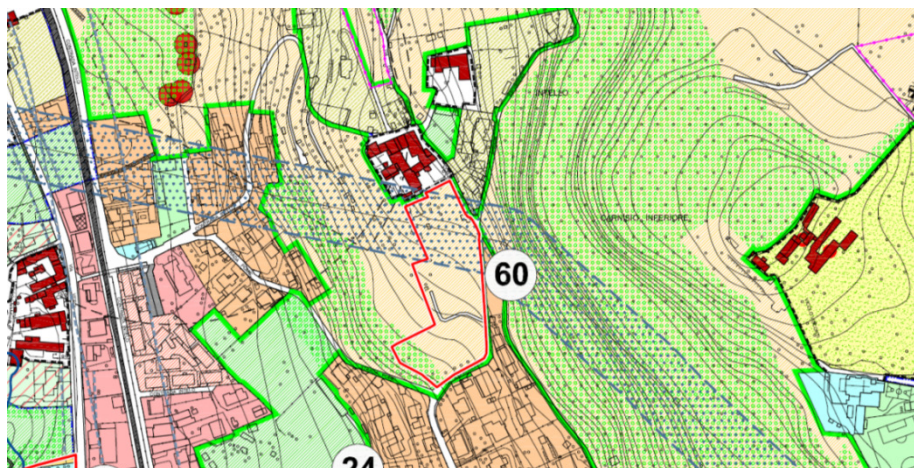
La tabella di cui all'art. 55 delle NdA del PGT adottato viene modificata specificando l'ammissibilità, in fase di attuazione del PII, di ulteriori diverse modalità di organizzazione viaria e di accesso al comparto, se condivise dall'Amministrazione Comunale.

Dopo la tabella, viene introdotto un nuovo ultimo comma, che specifica la possibilità di attuare per sub comparti funzionali l'ambito del PII1.

OSSERVAZIONE N° 60.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione chiede che la zona ricompresa tra il nucleo di Intelo e il tessuto urbano consolidato, classificata dal PGT adottato come ambito agricolo della fascia collinare o come ambito boschivo, sia classificata come zona edificabile rada, oppure che sia ammesso lo spostamento dei volumi degli edifici esistenti nell'ambito dello stesso lotto.



Proposta di controdeduzione.

L'area indicata dall'osservazione costituisce uno degli elementi di connessione ambientale che il PGT ha inteso salvaguardare per il perseguimento degli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica perseguiti dal Piano.

Essa infatti partecipa a separare il nucleo storico di Intelo dai nuclei urbani attestati su contrada Intelo (verso la ferrovia) e nella parte finale di Contrada san Bartolomeo.

L'accoglimento dell'osservazione, inoltre, si porrebbe in contrasto anche con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo fissati dal PGT.

In sede di controdeduzione si ritiene di dover riconfermare, per i motivi suddetti, l'impostazione del PGT adottato

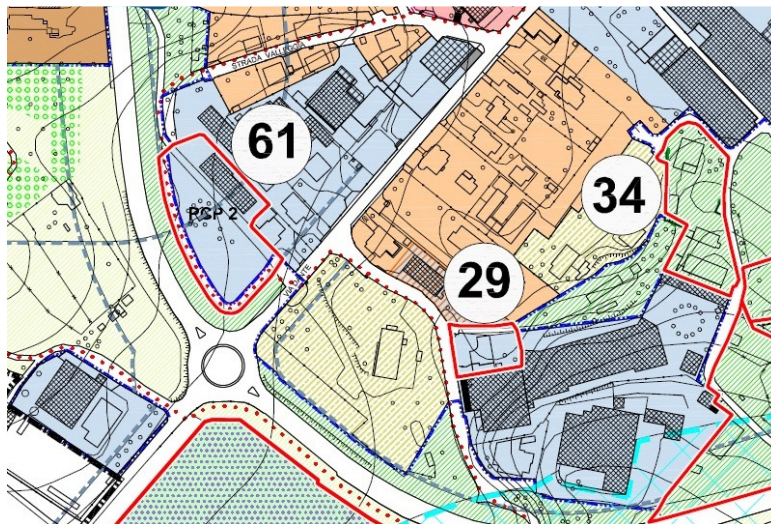
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

OSSERVAZIONE N° 61.

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa al comparto PCP2 posto a S.Andrea in via Dante, all'incrocio con la SP1var.



In particolare l'osservazione chiede che il tracciato di viabilità rurale e di ciclabilità ad essa connessa, prevista ai margini del comparto, verso il tracciato della SP1var, sia rettificato coerentemente con gli accordi, pur non formalizzati, presi con i tecnici della Provincia.

Viene poi richiesto:

- di modificare il perimetro del tessuto urbano consolidato, facendolo corrispondere con il limite esterno del tracciato di viabilità rurale e ciclabile previsto all'intorno del PCP2;
- di modificare, in modo imprecisato, l'ambito agricolo di frangia urbana;
- di precisare il significato della dicitura "diminuzione efferro di calore" riportato nelle prescrizioni dettate all'art.48 dell NdA del PdR.

Proposta di controdeduzione.

All'epoca di redazione del PGT adottato non erano noti, nel dettaglio, i contenuti degli accordi presi con i tecnici della Provincia. Il PGT ha prefigurato, quindi, un assetto ritenuto ottimale per l'utilizzo dell'area scoperta e per la ridefinizione del nuovo tracciato viario di bordo. Ciò anche relativamente all'accesso, che si ritiene di dover riconfermare, come posizioni, per questioni attinenti la sicurezza stradale. La posizione in cui l'innesto è oggi realizzato deve, quindi, presumibilmente intendersi quale posizione provvisoria, da spostarsi in corrispondenza con l'attuale accesso alla proprietà ai fini della sicurezza stradale.

Sul punto si ritiene quindi di dover riconfermare le indicazioni di piano e di non dover procedere all'accoglimento dell'osservazione.

Per quanto riguarda la dicitura "efferro di calore" contenuta nella tabella di cui all'art.48, si ritiene di dover correggere l'errore di battitura, riportando quindi la corretta dicitura "effetto di calore".

Si evidenzia anche che, su segnalazione dell'ufficio tecnico, si corregge anche l'errore legato alla definizione di ve min, contenuto nella tabella. L'indice esistente non consentirebbe infatti l'utilizzo dell'area scoperta per fini produttivi, così

come dichiarato dalla stessa tabella dell'art. 48. L'indice di tabella deve quindi essere corretto da "esistente" a 0,20, in assonanza con le altre aree produttive.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Nell'art.48 correzione dell'errore di battitura contenuto nella tabella relativa al PCP2 ("effetto di calore" in sostituzione ad "efferro di calore").

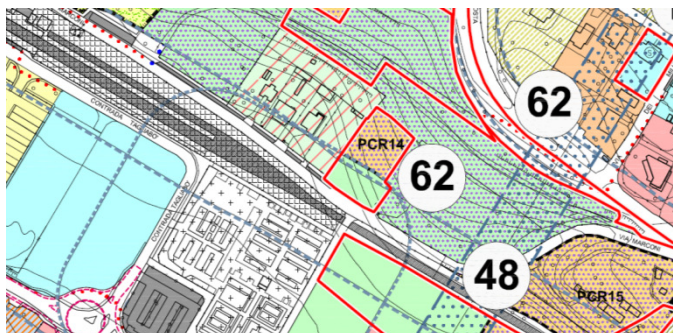
OSSERVAZIONE N° 62 –UFFICIO TECNICO.

Riepilogo dei contenuti.

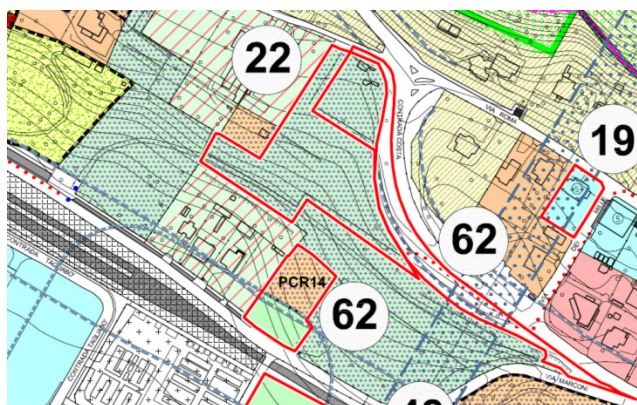
L'osservazione pone dei temi di stretta rilevanza pubblica, che nel seguito si procede a sintetizzare:

Richiesta di correzioni o adeguamenti cartografici:

- a) adeguare il perimetro del PCR14, in via Marconi, al fine di garantire il collegamento funzionale e la possibilità di accesso dalla stessa Via Marconi.



- b) Includere nelle aree del Parco tra Cocquio S.Andrea le aree già di proprietà della Provincia (lungo la Sp39) e già funzionalmente connesse alle attuali porzioni pubbliche del Parco o a quelle di futura acquisizione. Tali aree, infatti, costituiscono, già oggi, un unicum paesaggistico e funzionale con le aree del futuro parco. Esse, poi, partecipano a pieno titolo alla conformazione e percezione complessiva del parco, anche per effetto della loro particolare conformazione morfologica, che delimita e conchiude il sistema del parco comunale verso la SP39.



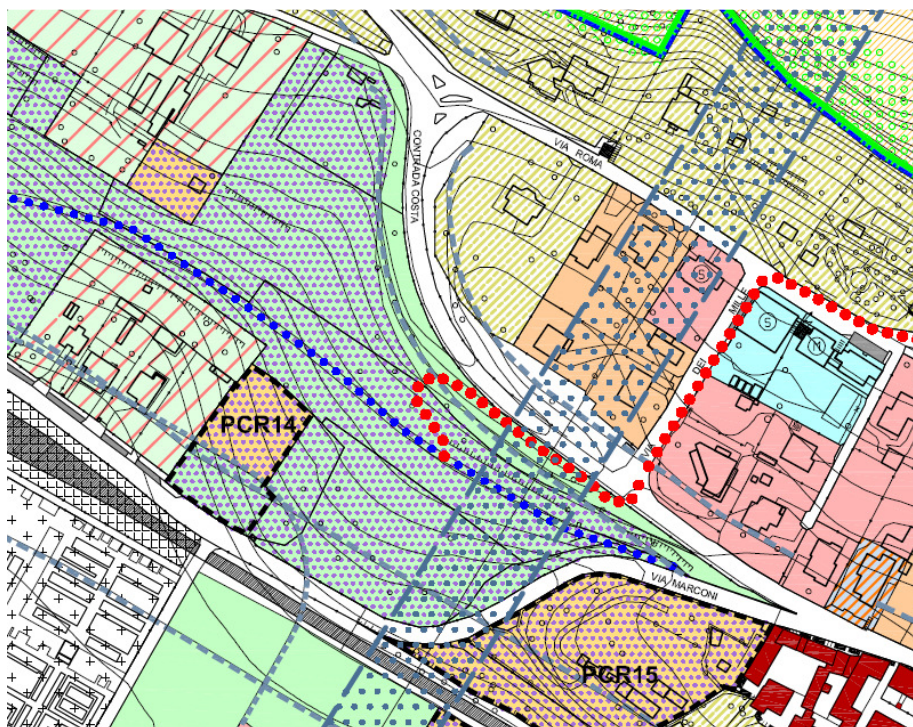
Richieste di correzioni o specificazioni di norme del PdR o del PdS.

- a) all'articolo 64 delle NdA del PdR " Normativa d'uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo" deve essere introdotta una normativa di salvaguardia per eventuali edifici extragricoli esistenti che non sia stato possibile riconoscere come tali. Inoltre è opportuno, al fine di evitare problemi di gestione del piano derivanti da eventuali errori di dettaglio della perimetrazione di tali pertinenze, introdurre una norma di specificazione che i perimetri delle pertinenze extragricole individuate dalle cartografie di piano possono essere oggetto di rettifica, senza che ciò costituisca variante al PdR, in sede di presentazione di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo equipollente, volta ad una maggior definizione di elementi fisici (recinzioni, muri, muri a secco, balze, ecc..) e atta a individuare una perimetrazione coerente e funzionale delle aree effettivamente utilizzate come pertinenza dell'abitazione.
- b) all'art.16 specificare che nelle aree per servizi pubblici, se poste all'interno del perimetro del centro edificato, possono essere consentite distanze inferiori per strutture coperte o aperte, amovibili o che abbiano carattere di temporaneità, fatto salvo il rispetto della distanza di 12 ml dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.

Proposta di controdeduzione.

Modifiche cartografiche

- a) si ritiene proponibile la ripermetrazione del perimetro del PCR 14. La ripermetrazione non comporta aumento di superficie fondiaria edificabile e di edificabilità o la possibilità di una diversa dislocazione degli edifici;
- b) si ritiene di poter proporre l'inclusione di dette aree nel Parco tra Cocquio e S.Andrea, concordando con l'ufficio tecnico sul ruolo paesaggistico di rilievo che esse svolgono per la delimitazione del parco, nonchè sul carattere funzionalmente interconnesso che esse hanno rispetto alle altre aree del sistema pubblico. Essendo già di proprietà pubblica, tali aree non partecipano ai meccanismi perequativi, in quanto l'uso pubblico verrà garantito su base convenzionale tra i due enti (Provincia e Comune).



Modifiche alle norme

Le richieste di modifiche alle norme perseguono finalità di pubblico interesse. Si ritiene, quindi, di poter procedere al loro accoglimento.

In particolare:

- a) si ritiene di poter proporre l'accoglimento dell'osservazione per evidenti finalità di corretta gestione del piano. All'articolo 64 delle NdA del PdR - Normativa d'uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo – viene introdotta la normativa di salvaguardia per eventuali edifici extragricoli residenziali che non sia stato possibile riconoscere come tali. Laddove si dimostri, su base documentale, la loro natura extragricola, sarà estesa anche a tali edifici la normativa dell'art.64, specificando che l'area di pertinenza da individuare, su base catastale, non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta da tali edifici. Inoltre viene introdotta l'ulteriore norma di salvaguardia e maggior definizione del piano, che prevede la possibilità, in sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo equipollente, di rettificare i perimetri delle pertinenze extragricole individuate dalle cartografie di piano, senza che ciò costituisca variante al PdR, volta ad una maggior definizione di elementi fisici (recinzioni, muri, muri a secco, balze, ecc..) e atta ad individuare una perimetrazione coerente e funzionale delle aree effettivamente utilizzate come pertinenza dell'abitazione;
- b) si ritiene di poter proporre l'accoglimento dell'osservazione per gli evidenti profili di interesse pubblico. All'art.16 delle NdA del PdR viene introdotto un nuovo comma che specifica che *nelle aree per servizi pubblici, se poste all'interno del perimetro del centro edificato, possono essere consentite distanze inferiori per strutture coperte o aperte, amovibili o che abbiano carattere di temporaneità, fatto salvo il rispetto della distanza di 12 ml dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.*

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di poter l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

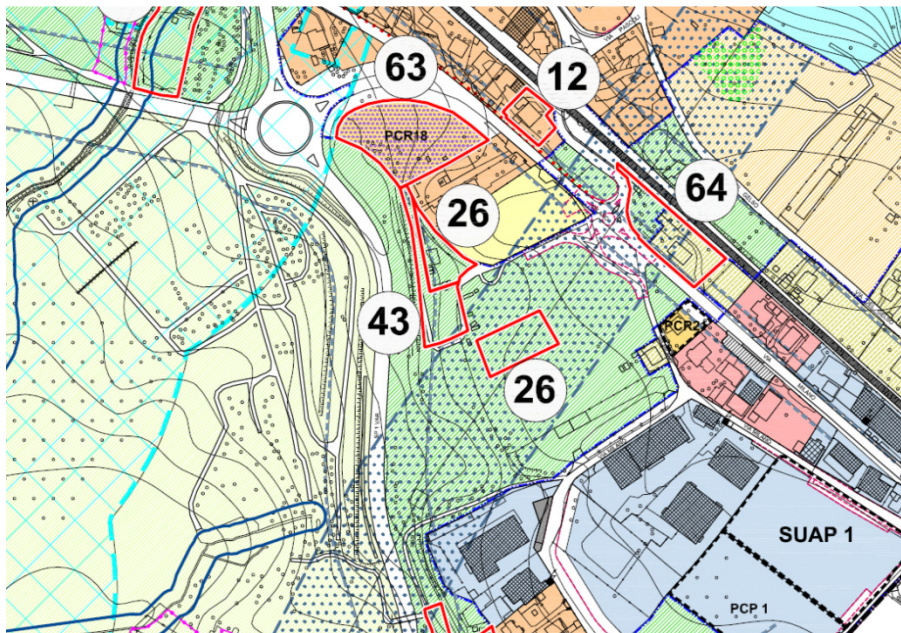
Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Si procede alla correzione o all'integrazione di quanto indicato nelle proposte di controdeduzione.

OSSERVAZIONE N° 63

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda il PCR18, sito a Cocquio tra la via Milano e la SP1var.



Essa evidenzia un errore materiale nelle indicazioni della tavola A.3.3 del Documento di Piano. Dalla lettura della legenda, infatti, pare che le aree di compensazione per la realizzazione della volumetria perequata siano, al contempo, le aree da cedere per la realizzazione dei servizi pubblici.

L'osservazione chiede quindi di correggere l'errore.

Proposta di controdeduzione.

L'errore è contenuto nella legenda della tavola A.3.3.

Esso è determinato da due imprecisioni tra loro connesse, relative al simbolo di legenda delle *Aree di atterraggio della volumetria perequata* e al simbolo degli *Ambiti di compensazione su aree per servizi pubblici regolati dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi*.

Nel primo simbolo dovrebbe comparire, oltre allo sfondo marrone, anche la retinatura sovrapposta con bordo e punti rossi, così come indicato nella cartografia di piano.

Nel secondo simbolo, viceversa, non compare sotto la simbologia a bordo e punti rossi lo sfondo verde, rappresentato nella cartografia di piano.

Si deve procedere alla correzione dell'errore, rilevando la sua ininfluenza rispetto alla regolamentazione posta in salvaguardia con l'adozione, stante il carattere non conformativo delle indicazioni del Documento di Piano per tali ambiti.

Deve anche essere richiamato, quale elemento di chiarezza, che l'osservazione si riferisce al comparto PCR18. Tale comparto, per effetto del recepimento parziale delle indicazioni prescrittive del parere di compatibilità provinciale, viene modificato in sede di approvazione, così come indicato nell'apposito capitolo di controdeduzione e adeguamento al parere di compatibilità provinciale. In particolare viene modificata la conformazione interna delle aree

edificabili, inserendo aree di mitigazione ambientale , anch'esse dotate di un indice proprio (0,30 mc/mq). L'entità di tali diritti è stata individuata, in sede di controdeduzione al parere provinciale e in accoglimento parziale all'osservazione 43, al fine di garantire un corretto inserimento dei volumi edilizi all'interno delle aree edificabili. Esso inoltre compensa della sistemazione vegetazionale di tali aree, posta in capo al PCR.

La nuova conformazione del PCR, inoltre, consente di risolvere i potenziali problemi di accesso diretto dalla Via Milano (SS394).

Tali modifiche comportano anche la modifica della tabella dell'art.43, con riconoscimento dei nuovi diritti edificatori attribuiti alle aree di mitigazione ambientale.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**, relativamente alla richiesta di correzione dell'errore cartografico di legenda.

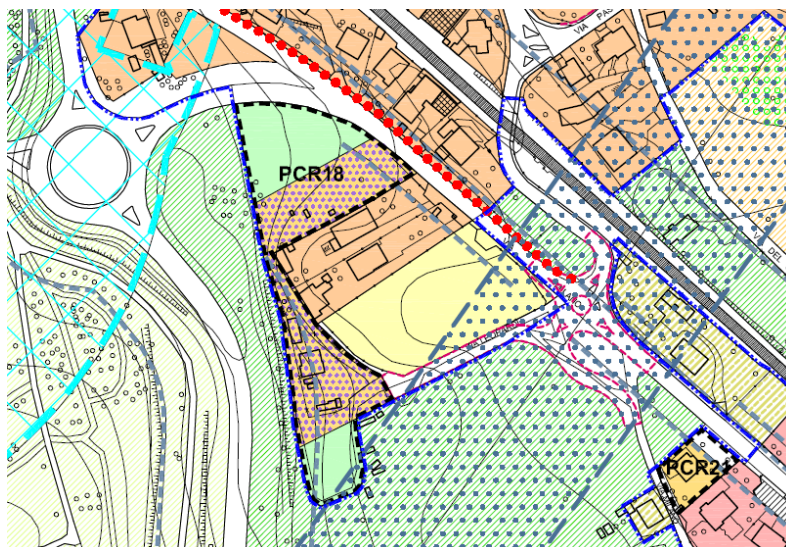
Cionondimeno, il comparto PCR18 viene modificato, in sede di approvazione del PGT, per effetto del recepimento parziale del parere provinciale di compatibilità con il PTCP e per il contestuale accoglimento parziale delle osservazioni 26 e 43.

Per la descrizione di tali modifiche si rimanda all'apposito paragrafo di controdeduzione al parere provinciale di compatibilità con il PTCP e alle controdeduzioni alle suddette osservazioni.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Modifica dei simboli di legenda, nella tavola A.3.3 del DdP, relativamente alla voce *Aree di atterraggio della volumetria perequata* e alla voce *Ambiti di compensazione su aree per servizi pubblici regolati dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi*. Quest'ultima, al fine di non generare equivoci interpretativi, viene anche modificata in *Ambiti di compensazione, con generazione dei diritti volumetrici perequativi, su aree per servizi pubblici, regolati dal Piano delle regole e dal Piano dei Servizi*.

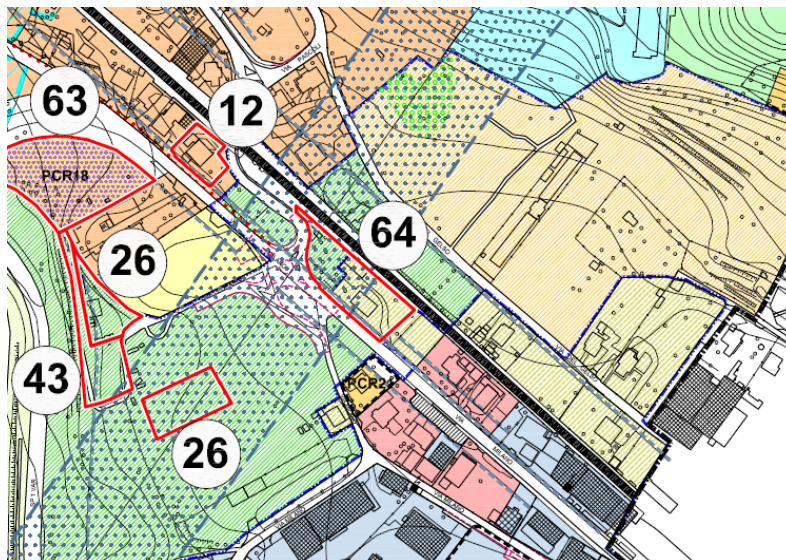
Modifica della conformazione del PCR18 come da controdeduzione al parere provinciale di compatibilità con il PTCP.



Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata a seguito dell'adeguamento parziale al parere provinciale di compatibilità regionale, nonché in accoglimento (parziale) delle osservazioni 26 e 43

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione riguarda aree site a Cocquio, poste all'incrocio tra via Milano e via Manzoni.



Essa chiede di adeguare la classificazione urbanistica dell'ambito ricompreso tra SS394, SP39 e ferrovia, allo stato di fatto determinatosi con permesso di costruire n°19/2011 rilasciato il 18/11/11.

L'area su cui sorge il fabbricato residenziale di nuova realizzazione è infatti classificata, dal PGT adottato, come ambito agricolo di frangia urbana. L'osservazione chiede di classificarlo come ambito residenziale esistente o di completamento in verde privato.

Proposta di controdeduzione.

Quanto evidenziato dall'osservazione deriva da un errore materiale del PGT, indotto dal recente spostamento dell'edificio non riportato sulla cartografia di base.

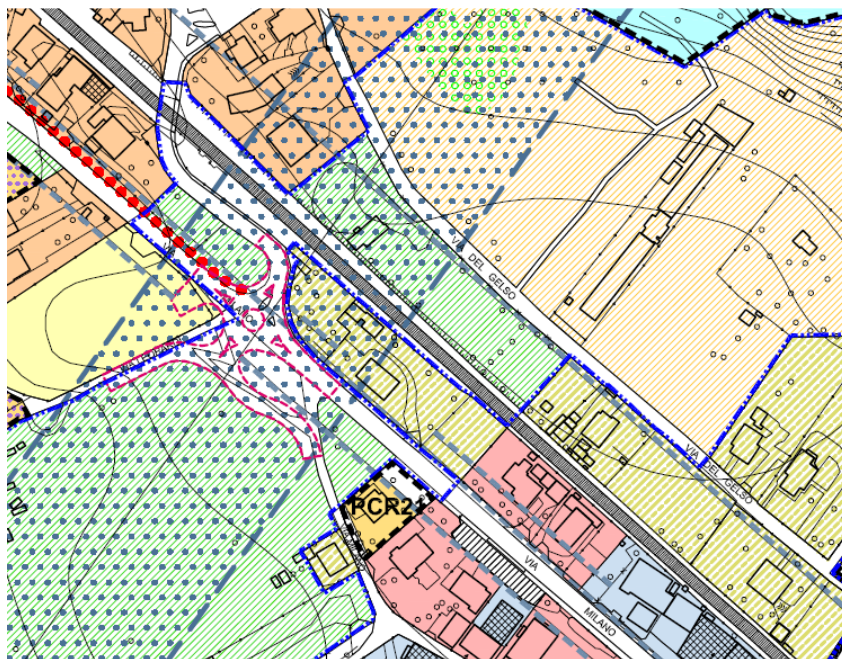
Si ritiene di dover procedere alla correzione dell'errore materiale, classificando le aree interessate come ambiti residenziali esistenti o di completamento in verde privato, come richiesto dall'osservazione

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Adeguamento della tavola C.1.4 del PdR, con correzione dell'errore materiale, classificando le aree interessate come ambiti residenziali esistenti o di completamento in verde privato, come richiesto dall'osservazione. Si modificano di conseguenza tutti gli altri elaborati del PGT (anche le tavole del DdP incidenti sull'ambito).



Estratto della tavola C.1.4 del PdR modificata

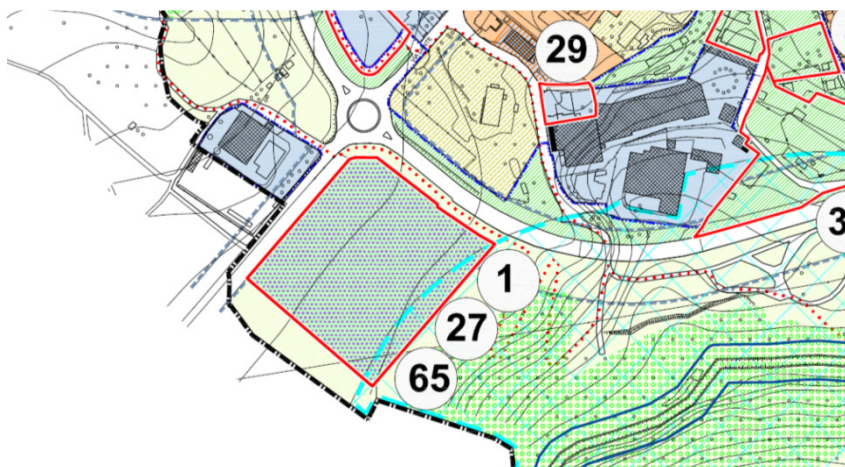
OSSERVAZIONE N° 65 - FAI

Riepilogo dei contenuti.

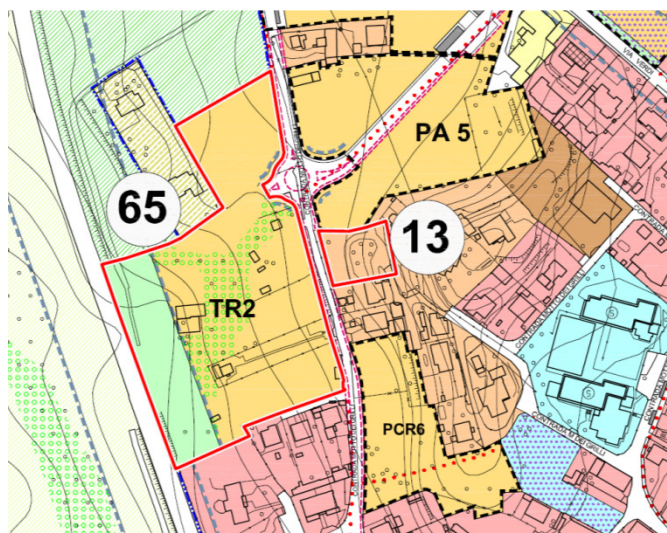
L'osservazione riepiloga alcuni contenuti di fondo del PGT proponendo considerazioni di carattere generale.

Nello specifico, poi pone alcune questioni di ordine specifico relative agli ambiti di trasformazione TR1 e TR2 che di seguito vengono riepilogate.

In merito all'**ambito TR1** si ritiene critica la scelta di individuare l'area del nuovo centro sportivo in un ambito connotato da elevata sensibilità paesaggistica, di rilevante importanza per la sua funzione di separazione tra il Comune di Cocquio e il Comune di Besozzo e per la presenza di un varco ecologico che attraversa quest'ambito. L'osservazione chiede quindi di rivedere la scelta localizzativa del centro sportivo in favore di una meno impattante.



In merito all'**ambito di TR2** l'osservazione ritiene che esso determini la perdita irreversibile di aree libere che svolgono una funzione fondamentale di tampone tra il tessuto urbano consolidato e la viabilità sovracomunale (SP1var). A questa considerazione critica, però, non consegue una richiesta di modifica o di stralcio dell'ambito.



Proposta di controdeduzione.

Quanto richiesto in merito all'ambito TR1 viene accolto, anche per effetto del recepimento di quanto contenuto nelle prescrizioni del parere di compatibilità al PTCP e all'aggiornamento della Valutazione di Incidenza Provinciale, in merito alla localizzazione del nuovo centro sportivo comunale.

Come già indicato nel precedente paragrafo A.1., si procede, quindi, all'eliminazione della previsione del nuovo centro sportivo, area N7 dalle tavole B.1.3 del Piano dei Servizi, C.1.3 del Piano delle Regole e dalle altre tavole del DdP che ne contengono la previsione. Tale area viene riclassificata, nella tavola C.1.3 del PdR come "ambito agricolo naturalistico e di fondovalle", e viene inserita nel progetto di rete ecologica comunale (tavola B.1.3 del PdS e tavola A.3.2 del DdP).

L'accoglimento dell'osservazione, così come indicato nella controdeduzione al parere provinciale di compatibilità con il PTCP, non può esimere dal ribadire che sul territorio comunale sia comunque necessaria la realizzazione di una nuova struttura sportiva.

In sede di controdeduzione non è possibile individuare, negli elaborati conformativi del regime giuridico dei suoli (Piano dei servizi e Piano delle regole), una nuova e diversa collocazione del nuovo centro sportivo, in quanto ciò rappresenterebbe un'elusione alla possibilità di presentare osservazioni da parte degli aventi titolo rispetto alle nuove aree individuate, con elusione dei obblighi previsti, in tale senso, dalla legislazione vigente.

Si ritiene però opportuno che tale obiettivo di fondo (realizzazione di un nuovo centro sportivo) sia ribadito e riformulato nella parte strategica del PGT, ovvero nel Documento di Piano.

Tale obiettivo viene pertanto introdotto esplicitamente negli elaborati del DdP, non conformativo. Ciò avviene nella Relazione di progetto e nella tavola A.3.3 del DdP, che individuerà, indicativamente, gli areali di possibile futuro insediamento della nuova struttura sportiva, coerenti, per caratteri dimensionali e di accesso, alle esigenze della nuova struttura, nonchè alle esigenze di tutela della rete ecologica regionale ben rappresentate dal parere provinciale.

Si ritiene di poter proporre, a tal fine, una doppia alternativa, costituita dalle aree libere presenti tra la via Milano e la SP1 var, a Cocquio, e dalle aree poste a cavallo della strada Cascina Laghetti, tra la SP1var e la piattaforma comunale di raccolta dei rifiuti.

In queste zone sono infatti presenti porzioni di aree libere non ricomprese nella rete ecologica regionale, con buona possibilità di struttura e una viabilità di accesso coerente con le esigenze funzionali del centro sportivo.

Si ribadisce che l'indicazione da inserirsi all'interno del DdP non può che avere valore unicamente strategico, senza riflessi sul regime giuridico dei suoli, che continuano quindi a mantenere la loro vocazione agricola.

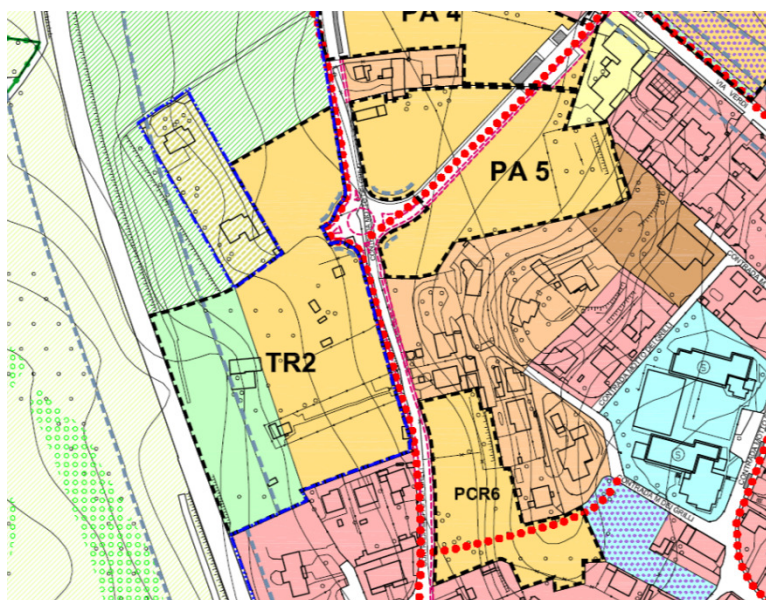
La nuova struttura potrà comunque essere realizzata con l'ausilio dei diritti volumetrici già individuati dal PGT (4650 mc) che, pur già nella dotazione della capacità insediativa del PGT, saranno attribuiti alla specifica area di pertinenza a seguito della sua specifica individuazione.

Tali diritti volumetrici saranno utilizzabili all'interno dell'ambito di trasformazione TR1, nel quale la struttura esistente di via Maletti verrà riconfermata nella sua matura di servizio pubblico sino alla realizzazione del nuovo campo sportivo. Sino a tale evenienza la capacità edificatoria propria dell'ambito TR1 potrà essere utilizzata solo nel sub-comparto di contrada San Bartolomeo, previa cessione al comune delle aree di via Maletti. Anche in rapporto all'evoluzione cronologica dell'attuazione dell'ambito di trasformazione TR1, il Piano Attuativo per la realizzazione degli interventi potrà definire l'eventuale realizzazione dei volumi perequativi esclusivamente nell'ambito di Contrada san Bartolomeo, oppure anche in via Maletti.

Quando il Comune individuerà la specifica area per la realizzazione della nuova struttura sportiva, dovrà pertanto essere avviato uno specifico procedimento di variante parziale al PGT, anche contestuale all'approvazione del progetto di opera pubblica o del Piano Attuativo (PII) dell'ambito TR1, da sottoporsi a verifica di esclusione della VAS ed, eventualmente, della VIC.

Sino alla realizzazione della nuova struttura, pertanto, la struttura esistente di via Maletti partecipa alla dotazione di aree pubbliche del PGT.

In merito all'ambito TR2 non si procede ad una specifica controdeduzione, in quanto l'osservazione non formula una specifica richiesta. Si sottolinea comunque, che per effetto del recepimento di quanto indicato nel parere di compatibilità del PTCP, le previsioni dell'ambito TR2 vengono riformulate al fine di perseguire una maggiore compatibilità ambientale dell'intervento.



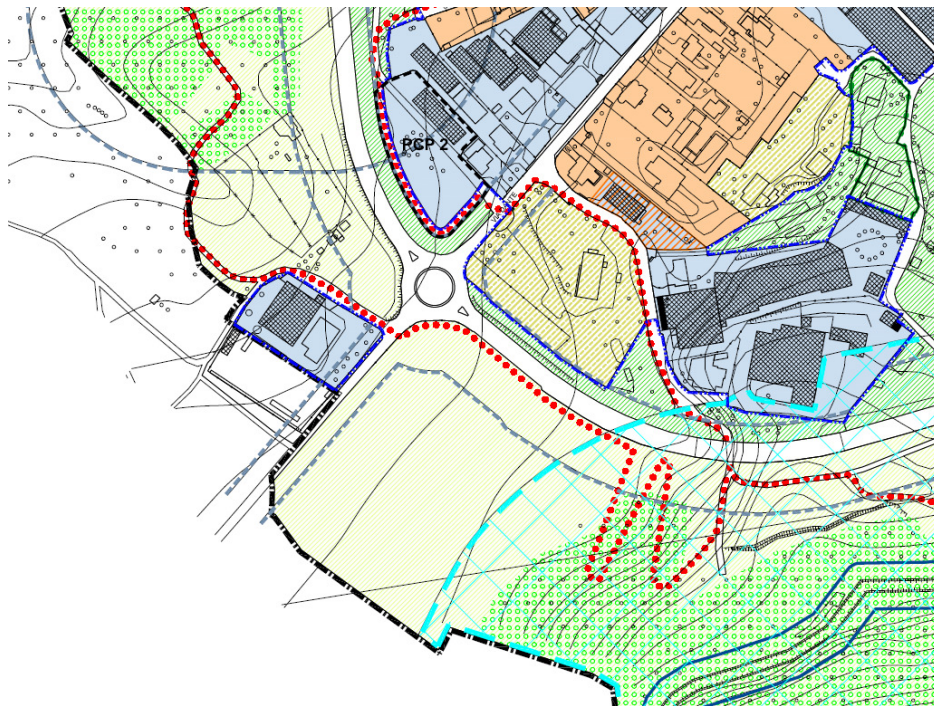
Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

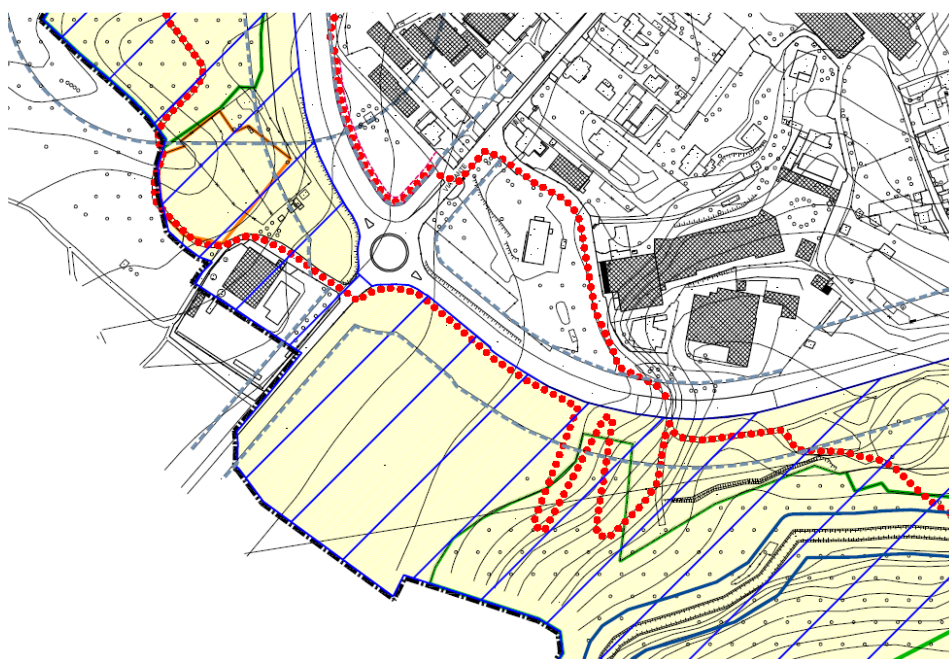
Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Dalle tavole C.1.3 del PDR e B.1.3 del PDS, viene rimossa la previsione del nuovo centro sportivo, riclassificando le aree interessate come ambiti agricoli e naturalistici di fondo valle.

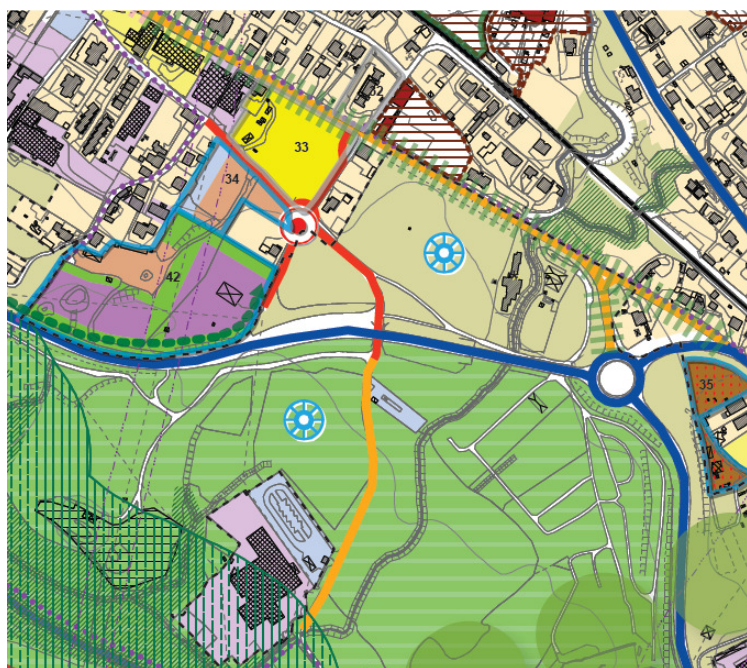
Allo stesso tempo, nella tavola A.3.3 del DdP viene invece indicata, con apposito simbolo grafico, la possibilità di realizzare il nuovo centro sportivo nell'areale limitrofo alla piattaforma di raccolta rifiuti comunale, previa apposita procedura di variante al PGT da sottoporsi a VAS e VIC.



Stralcio della tavola C.1.3 del PdR modificata



Stralcio della tavola B.1.3 del PdR modificata



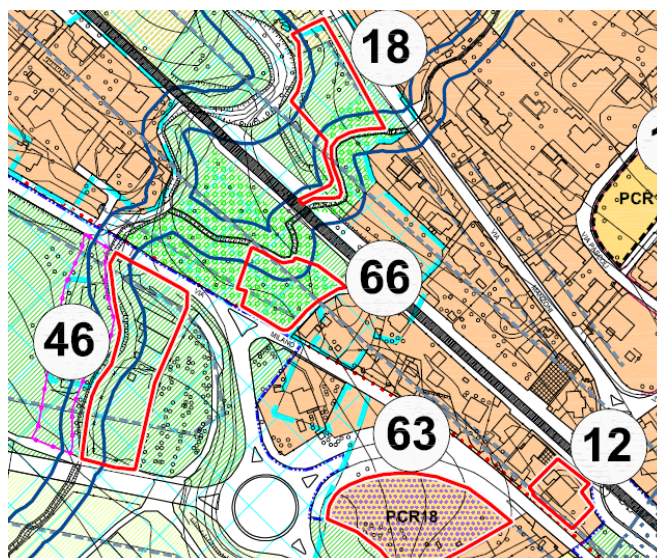
Possibili alternative (indicative) degli ambiti territoriali che potranno essere interessati da studi, valutazioni (VAS e VIC) e progetti per la realizzazione del nuovo centro sportivo

Estratto tavola A.3.3 del DdP con individuazione delle aree di possibile insediamento del futuro centro sportivo, con relativa voce di legenda

OSSERVAZIONE N° 66

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste a Cocquio, tra la ferrovia e la via Milano, a nord della rotatoria posta sulla SP1var all'incrocio con la SS394.



L'area è classificata, dal PGT adottato, in parte come ambito agricolo di frangia urbana e in parte come area boschiva.

Alla luce del carattere decisamente urbano dell'area, ricompresa all'interno del Tessuto urbano consolidato (TUC), e in considerazione dell'osservazione formulata al PIF della Comunità Montana Valli del Verbano, tesa a riconoscere la possibilità di trasformazione a fini urbani del bosco esistente, l'osservazione chiede che l'area sia classificata come "ambito residenziale esistente o di completamento a bassa densità. Nel caso ciò non fosse possibile per la mancata

approvazione del PIF, l'osservazione chiede che l'area sia oggetto di compensazione urbanistica con meccanismi di natura perequativa, o che l'area venga acquisita dall'Amministrazione Comunale previo opportuno indennizzo.

Proposta di controdeduzione.

L'area è ricompresa nel tessuto urbano consolidato e presenta caratteri simili a quelli delle aree circostanti.

In sede di adozione del PGT l'area era stata classificata come area boschiva, in coerenza con il progetto di PIF sottoposto ad osservazioni.

In data 31 marzo 2014 la Comunità Montana Valli del Verbano, con deliberazione Assembleare n.14, ha adottato in via definitiva il PIF, determinando in merito alle osservazioni presentate.

Per l'ambito in questione la Comunità Montana ha accolto parzialmente l'osservazione presentata, riconoscendo la trasformabilità del bosco esterno alle fasce di rispetto del reticolo idrico minore.

A seguito di questa determinazione appare possibile classificare le aree come residenziali esistenti o di completamento a bassa densità, come richiesto dall'osservazione, ma solo secondo i perimetri di trasformabilità riconosciuti dal PIF controdedotto.

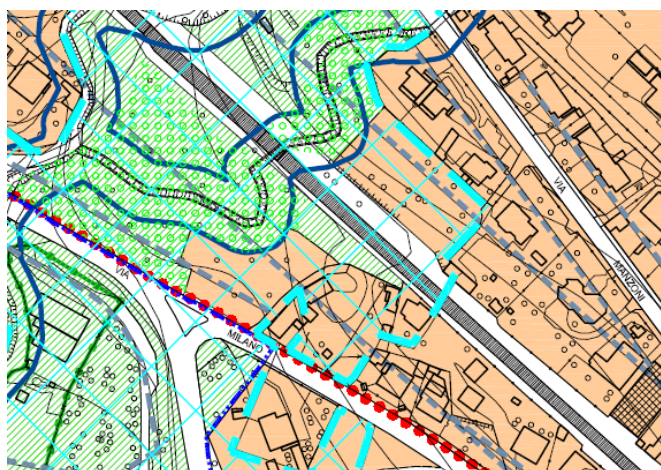
La riclassificazione quale ambito edificabile, quindi, non può riguarda l'intera area di proprietà, come richiesto dall'osservazione

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Si procede alla classificazione, quale ambito residenziale esistente o di completamento a bassa densità, delle porzioni di proprietà classificate dal PIF, controdedotto in data 31 marzo 2014 con Delibera assembleare n°14 della Comunità Montana delle Valli del Verbano, come trasformabili a fini urbani.

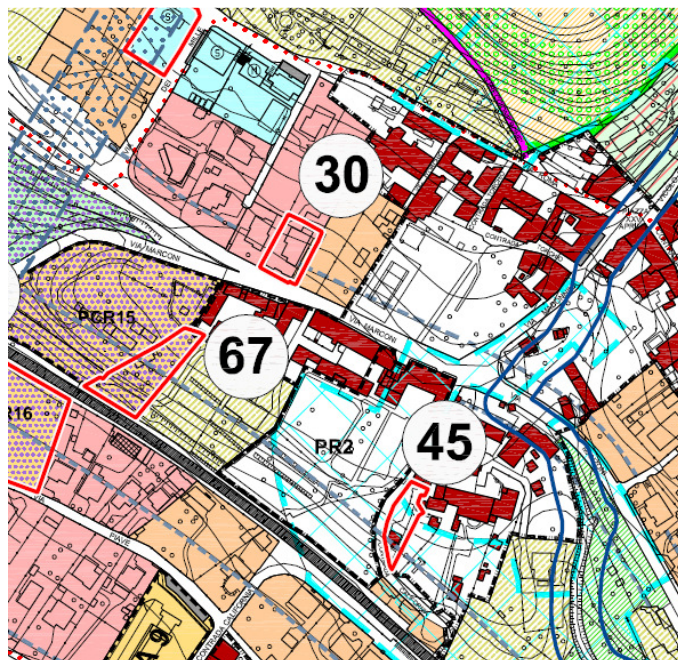


Stralcio tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 67

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste a Cocquio, tra la via Manzoni e la ferrovia, limitrofe al centro storico di Cocquio e ricomprese nel PCR15 del PGT adottato.



L'osservazione chiede che , anche in riferimento alla precedente realizzazione di un edificio residenziale, che le aree siano classificate come residenziale esistente o di completamento in verde privato, con conseguente diminuzione delle volumetrie edificabili e minor impatto paesistico sul limitrofo ambito del Centro Storico.

Proposta di controdeduzione.

Si ritiene che quanto proposto dall'osservazione, in riduzione delle volumetrie ammesse, migliori il rapporto delle aree oggetto di osservazione con il confinante Centro Storico di Cocquio.

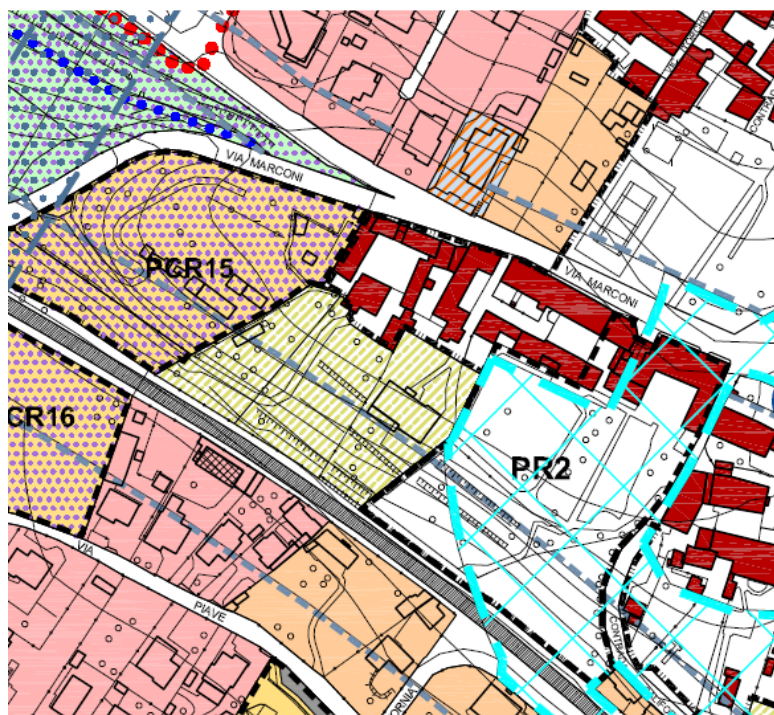
Si ritiene quindi che l'osservazione possa essere accolta.

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Si procede allo stralcio dell'area, sulla tavola C.1.4 del PdR, dall'ambito del PCR15, con classificazione delle stesse quale ambito residenziale esistente o di completamento in verde privato.

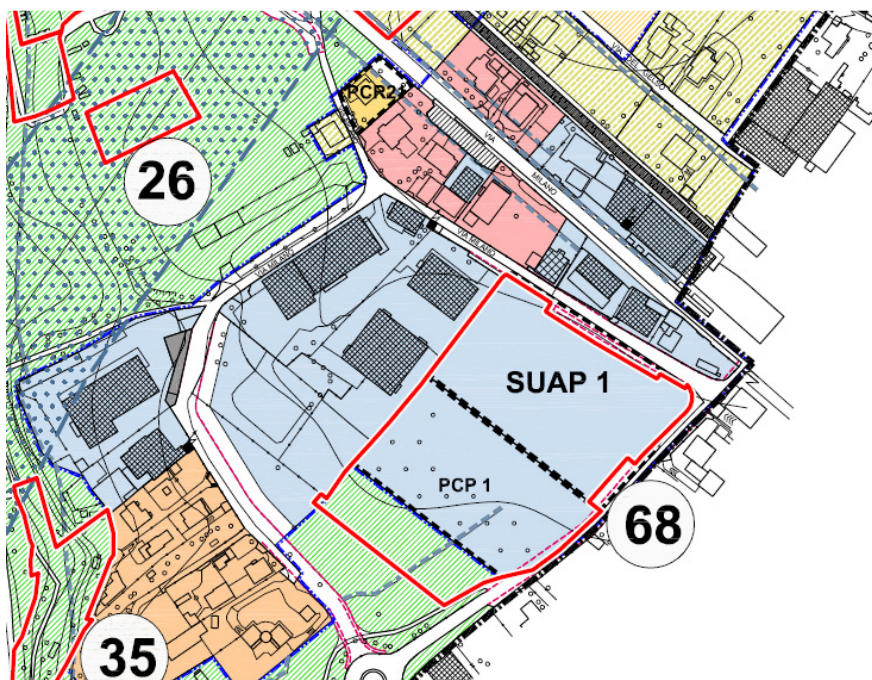


Stralcio tavola C.1.4 del PdR modificata

OSSERVAZIONE N° 68

Riepilogo dei contenuti.

L'osservazione è relativa ad aree poste a confine con Gavirate, in via Milano, classificate dal PGT adottato in parte come insediamento produttivo SUAP1, in parte come ambito produttivo da attuarsi con permesso di costruire convenzionato PCP1 e in parte come ambito agricolo di frangia urbana.



L'osservazione avanza tre distinte richieste, comunque tra loro collegate, di seguito riepilogate

- 1) Per quanto riguarda l'area SUAP1, al fine di ampliare l'attività produttiva esistente, l'osservazione chiede:
 - che la s.l.p. indicata dal PGT adottato (5.611 mq) sia aumentata del 20%, arrivando a consentire un indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq;
 - che la superficie coperta indicata dal PGT adottato (4.550 mq) si aumentata del 10%, arrivando a consentire un rapporto di copertura di 0,55 mq/mq;
 - che l'altezza massima prevista dal PGT adottato sia aumentabile del 20%, data la necessità di installare carri ponte;
 - che la superficie a verde da reperire possa essere soddisfatta in altri ambiti produttivi limitrofi già destinati ad insediamenti produttivi, oppure nelle limitrofa area classificata di frangia urbana e di proprietà dell'osservante. A tal fine chiede che tale area possa essere ricompresa nell'area produttiva, con espresso vincolo di inedificabilità, con funzione di area per servizi e di mitigazione ambientale tra la zona residenziale e quella produttiva.
- 2) Per quanto riguarda l'area PCP1, l'osservazione chiede di uniformare gli indici all'area SUAP1, così come modificati a seguito di quanto richiesto per l'area SUAP1.
- 3) Per quanto riguarda la porzione di proprietà limitrofa all'ambito PCP1 e classificata dal PdR adottato come area agricola di frangia urbana, si chiede che venga inserita nell'ambito PCP1, per le funzioni di verde traspirante o parcheggio dell'area produttiva.

Proposta di controdeduzione.

L'osservazione viene controdedotta alla luce del carattere particolare delle richieste, finalizzate a specifiche esigenze del processo produttivo e non a generiche richieste di valorizzazione immobiliare dell'area.

Tale premessa appare opportuna, in quanto si ritiene di interesse comune la possibilità di garantire l'insediamento e l'ampliamento delle attività produttive esistenti, da considerarsi quale risorsa propria del territorio comunale, sia in termini economici sia in termini sociali e occupazionali.

La proposta di controdeduzione qui formulata cerca di contemperare queste esigenze con quelle del corretto inserimento ambientale degli interventi..

Si propone, pertanto:

- 1) Per l'area SUAP1:
 - L'indice di copertura attuale, derivante dalla superficie coperta ammessa dal SUAP vigente (4.550 mq) rapportato alla superficie originaria dell'intervento (9.200 mq) è pari a 0,49 mq/mq. L'indice incrementato del 10% sarebbe pari a circa 0,544 mq/mq, come indicato dall'osservazione. Si ritiene che la richiesta di incremento del rapporto di copertura possa essere accolta, in quanto essa non pregiudica in modo sensibile i caratteri tipologici dell'insediamento produttivo esistente, mentre garantisce, al contempo, le necessità di insediamento/ampliamento dell'attività esistente;
 - L'indice di edificabilità attuale, derivante dalla slp ammessa dal SUAP vigente (5.611,00 mq) rapportata alla superficie originaria dell'intervento (9.200 mq) è pari a 0,61 mq/mq. L'indice incrementato del 20% sarebbe pari a circa 0,73 mq/mq. Esso è inferiore a quello poi esplicitato dall'osservazione. Si ritiene, però accoglibile la richiesta di incremento della s.l.p. realizzabile anche sino all'indice richiesto (0,80 mq/mq di s.l.p.), perchè esso non produce effetti visivi di impatto. Tutta la slp deve essere infatti realizzata all'interno del volume generato dal rapporto di copertura e dall'altezza massima.
 - In virtù delle specifiche esigenze produttive evidenziate si ritiene inoltre accoglibile la richiesta di incremento del 20% delle altezze ammesse (10 m dal SUPA), con nuova altezza massima di 12 ml. Risultato, questo, peraltro raggiungibile anche attraverso specifica procedura SUAP di variante al PGT.

- Si ritiene ammissibile, anche, che il reperimento di superficie a verde dell'Ambito SUAP sia soddisfatta nel limitrofo PCP1. Per tale eventualità non occorre introdurre una specifica modifica al PGT adottato. Appare infatti sufficiente che tali aree, individuate su aree produttive confinanti, siano assoggettate a specifico vincolo di asservimento, essendo già automaticamente soddisfatto il requisito della conformità urbanistica.
 - Si ritiene che la richiesta di includere la porzione di area classificata come ambito agricolo di frangia urbana all'interno del comparto PCP1 possa essere accolta solo a condizione che ciò partecipi ad una migliore definizione ambientale delle aree libere e alla realizzazione di effettive misure di mitigazione ambientale. Pertanto l'area viene introdotta nell'ambito PCP1, assumendo la specifica veste di area urbana di mitigazione. Il suo utilizzo (sia in caso di uso della capacità edificatoria generata, sia in caso di uso per la verifica dell'indice traspirante) dovrà essere accompagnato dall'apposizione di un vincolo, registrato e trascritto nei registri immobiliari, di uso pubblico dell'area e dalla contestuale sistemazione arborea dell'area. L'accoglimento della richiesta può pertanto avvenire classificando l'area come "area urbana di valenza ambientale, per la costruzione dei varchi urbani di connessione o con funzioni di mitigazione" già normata dall'art.23.5 del Piano dei Servizi, che ben si attaglia al caso in questione. Al fine di una piena coerenza tra la nuova classificazione e gli obiettivi sottesi al parziale accoglimento, occorre unicamente integrare il dettato dell'articolo 23.5 del PdS, introducendo un nuovo penultimo comma che *"L'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione collocata nell'ambito produttivo PCP1, può essere utilizzata per il soddisfacimento dell'indice $V_{e\ min}$ dei comparti PCP1 e SUAP 1, a condizione che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area e che su di essa vengano realizzati interventi di mitigazione ambientale costituiti dalla sistemazione arborea intensiva dell'area, con alberi di alto fusto in essenze autoctone. E' comunque prescritto, in tal caso, il divieto di recinzione dell'area."* Tale modifica consente, inoltre, di mantenere a funzione agricola l'area sino all'eventuale sistemazione arborea, come già previsto nel dettato dell'articolo 23.5 del PdS. Non vengono quindi alterate le condizioni perchè essa possa partecipare alla rete ecologica comunale, come già previsto dal PGT adottato.
- 2) Per l'area PCP1 valgono le stesse considerazioni svolte al punto precedente. Si ritiene pertanto ammissibile l'accoglimento delle richieste di adeguamento degli indici a quelli del SUPA1;
 - 3) Per la richiesta di utilizzo dell'area di agricola di frangia urbana in ausilio agli interventi produttivi del SUAP1 e del PCP1 valgono le considerazioni svolte nella parte terminale del precedente punto 1)

Proposta di determinazione.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati del PGT adottato

Specificazione, nella tabella dell'articolo 48, relativamente a SUAP 1 e PCP1, del nuovo rapporto di copertura pari a 0,55 mq/mq e del nuovo indice di edificabilità pari a 0,8 mq/mq di slp. Allo stesso modo specificazione dell'altezza massima pari a 12,00 ml.

Inserimento di tre nuovi commi dell'articolo 48, così strutturati:

"Per la verifica dell'indice $V_{e\ min}$, il comparto SUAP 1 può utilizzare aree inserite nel limitrofo PCP1.

Per i fini di cui sopra e per la verifica dell'indice $V_{e\ min}$ del PCP1, può essere utilizzata l'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione, posta al suo interno per il soddisfacimento dell'indice $V_{e\ min}$, a condizione che venga attuato quanto previsto dal penultimo comma dell'art.23.5 del Piano dei Servizi e che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area.

Allo stesso modo, la capacità edificatoria di 0,8 mq/mq di slp attribuita all'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione posta all'interno del PCP1, può avvenire solo previo trasferimento delle capacità edificatorie nelle limitrofe aree produttive del PCP1, sempre a condizione che venga attuato quanto previsto dal penultimo comma dell'art.23.5 del Piano dei Servizi e che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area.".

Modifica della tavola B.1.4 del Piano dei servizi, con individuazione della nuova area urbana con valenza ambientale di cui all'art. 23.5 delle NdA del PdS.

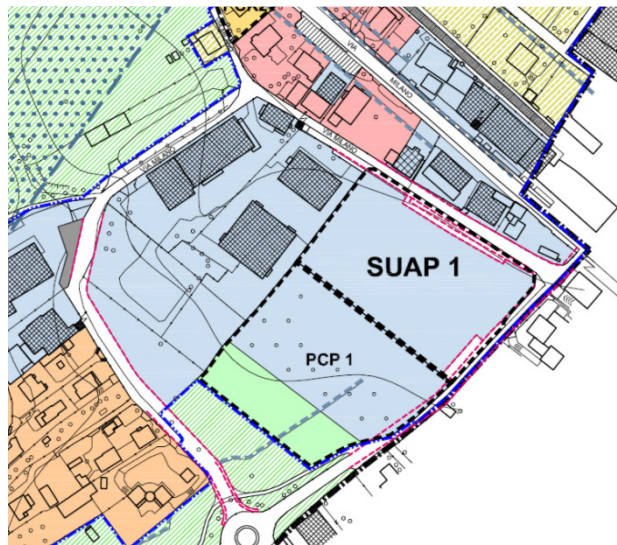
Introduzione di un nuovo penultimo comma dell'art. 23.5 delle NdA del PdS che recita: *"L'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione collocata nell'ambito produttivo PCP1, può essere utilizzata per il soddisfacimento dell'indice V_e min dei comparti PCP1 e SUAP 1, a condizione che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area e che su di essa vengano realizzati interventi di mitigazione ambientale costituiti dalla sistemazione arborea intensiva dell'area, con alberi di alto fusto in essenze autoctone. Alle stesse condizioni è assoggettato l'utilizzo delle capacità edificatorie riconosciute, per l'area, dalle NdA del PdR. E' comunque prescritto, in tal caso, il divieto di recinzione dell'area."*

Modifica della tavola C.1.4 del PdR con introduzione dell'apposita grafia di rimando alla regolamentazione del Piano dei Servizi ed inclusione dell'area nel comparto PCP1.

Modifica, per coerenza, delle tavole A.3.2 e A.3.3 del DdP.



Stralcio tavola B.1.4 del PdR modificata



Stralcio tavola C.1.4 modificata

TABELLA DI RIEPILOGO

Per quanto sopra esposto viene così riepilogato il quadro delle proposte di determinazione.

n° prog.	PROT.	DATA	OSSERVANTE	LOCALIZZAZIONE	PROPOSTA DETERMINAZIONE
1	989	03/02/2014	ARPA		PRESA D'ATTO
2	1220	10/02/2013	Beverina Rita Maria Miglierina Lucia	Località Medù a confine Besozzo	NON ACCOLTA
3	1226	10/02/2014	Santacroce Giovanni Morando Claudia Valeria	Caldana tra Carnisio e SP39	PARZIALMENTE ACCOLTA
4	1231	10/02/2014	Solarspot srl	Cocquio, Via Milano limitrofo a PA9	PARZIALMENTE ACCOLTA
5	1232	10/02/2014	Visinoni Daniela	Località Torre, limitrofa alla Torre	NON ACCOLTA
6	1252	11/02/2014	ASL	Non cartografabile	PRESA D'ATTO
7	1322	13/02/2014	Cortesi Diego Costantino	Non cartografabile	PARZIALMENTE ACCOLTA
8	1351	14/02/2014	Visinoni Ornella	Località Torre, limitrofa alla Torre	NON ACCOLTA
9	1426	18/02/2014	Battaini Fabio	Caldana tra Chiesa evangelica e Centro Storico Carnisio	NON ACCOLTA
10	1427	18/02/2014	Battaini Daniele	Caldana tra Chiesa evangelica e Centro Storico Carnisio	NON ACCOLTA
11	1551	20/02/2014	Martinoia Giancarla	Caldana, lungo SP39, a confine con PA2	PARZIALMENTE ACCOLTA
12	1594	24/02/2014	De Marco Marcello	Via Milano, antistante a PCR18	PARZIALMENTE ACCOLTA
13	1642	24/02/2014	Bodini Claudia	Contrada Motto dei Grilli, antistante a TR2	NON ACCOLTA
14	1644	24/02/2014	Cadario Adriano	Caldana, lungo SP39, a confine con PA2	ACCOLTA
15	1645	24/02/2014	Cadario Alfonso	Caldana, lungo SP39, a confine con PA2	ACCOLTA
16	1666	25/02/2014	De Berti Colette De Berti Alessandro	S.Andrea, via Sottocastello	PARZIALMENTE ACCOLTA
17	1723	26/02/2014	Buzzi Maria Luisa	Cocquio, via Pascoli	NON ACCOLTA
18	1724	26/02/2014	Sioli Silvio	Cocquio, via Manzoni	PARZIALMENTE ACCOLTA
19	1742	27/02/2014	Crugnola Cesarina	Cocquio, Via Roma - asilo di Cocquio	ACCOLTA
20	1757	27/02/2014	Parolo Alessio Protti Franca	Incrocio SP1var - SP629 a confine con Gemonio	NON ACCOLTA
21	1759	27/02/2014	Piccolomo Filippo	S.Andrea, Contrada San Bartolomeo, limitrofa a ferrovia	NON ACCOLTA
22	1760	27/02/2014	Molinari Sergio	Cocquio, SP39 incrocio via Roma	NON ACCOLTA
23	1762	27/02/2014	Miglierina Loretta per Pieretti Maria	Tra S.Andrea e loc.Fornace - Contrada San Bartolomeo, limitrofa a ferrovia	ACCOLTA
24	1763	27/02/2014	Imm.re Laghi Lombardi - Felli	Intelto/S.Andrea - Via Mazzini	NON ACCOLTA
25	1764	27/02/2014	Imm.re Girasole	Intelto/S.Andrea - Via Mazzini	NON ACCOLTA

n° prog.	PROT.	DATA	OSSERVANTE	LOCALIZZAZIONE	PROPOSTA DETERMINAZIONE
26	1765	27/02/2014	Caccaro Egidio	Cocquio, via Leopardi	PARZIALMENTE ACCOLTA
27	1794	27/02/2014	LIPU	S.Andrea, nuovo centro sportivo - via Dante	ACCOLTA
28	1796	27/02/2014	Costantini Stefano per Visinoni	Località Torre oltre SP1var	PARZIALMENTE ACCOLTA
29	1804	27/02/2014	Masciocchi Maria Luisa	S.Andrea, via Fiume, limitrofa a SP1var	PARZIALMENTE ACCOLTA
30	1828	28/02/2014	Ferraro Domenico	Cocquio, Via Marconi - limitrofa a Centro Storico Cocquio	ACCOLTA
31	1848	28/02/2014	Belli Arnaldo per F.lli Visconti	Non cartografabile	ACCOLTA
32	1858	28/02/2014	Matano Claudia	Non cartografabile	ACCOLTA
33	1863	28/02/2014	Molinari Filippo Maria	Caldana, via Campo dei Fiori	PARZIALMENTE ACCOLTA
34	1864	28/02/2014	Barichella Davide	S.Andrea - via Fiume a confine con SP1var	PARZIALMENTE ACCOLTA
35	1899	03/03/2014	Lavorato Marco	Cocquio - via Milano limitrofa a SP1var	PARZIALMENTE ACCOLTA
36	1917	03/03/2014	Tennis west	Cocquio - Strada Pionera, oratorio di Cocquio	PARZIALMENTE ACCOLTA
37	1933	03/03/2014	Molinari Bruno	Caldana, via Campo dei Fiori	NON ACCOLTA
38	1934	03/03/2014	Molinari Bruno	Caldana, via Campo dei Fiori	PARZIALMENTE ACCOLTA
39	1941	03/03/2014	Mattioni Teresa	S.Andrea, via Verdi incrocio Motto dei Grilli	PARZIALMENTE ACCOLTA
40	1942	03/03/2014	Manfroi Roberta per Falcetta Margherita	Caldana - via Roncaccio	PARZIALMENTE ACCOLTA
41	1943	03/03/2014	Manfroi Roberta per Giordani Andrea	S.Andrea, via Sottocastello	NON ACCOLTA
42	1944	03/03/2014	Imm.re Bardello	S.Andrea, via Sottocastello	PARZIALMENTE ACCOLTA
43	1945	03/03/2014	Panosetti Elena Caccaro Egidio	Cocquio, limitrofa a PCR 18 e SP 1 var	PARZIALMENTE ACCOLTA
44	1946	03/03/2014	Iachino Pietro Leonardi Paola	S.Andrea, incrocio tra via Dante e vicolo Besozzo	NON ACCOLTA
45	1947	03/03/2014	Bongiovanni Pasquale	Cocquio, via California - centro storico	NON ACCOLTA
46	1948	03/03/2014	Mozzi Pietro	Cocquio, tra via Milano e SP1var	PARZIALMENTE ACCOLTA
47	1949	03/03/2014	Costantini Mario	Non cartografabile	NON ACCOLTA
48	1950	03/03/2014	Curtoni Clelia	Cocquio, via Piave, tra cimitero e PCR16	NON ACCOLTA
49	1951	03/03/2014	Bai Erica	S.Andrea, contrada San Bartolomeo, PCR2	PARZIALMENTE ACCOLTA
50	1952	03/03/2014	Continisio Michele	San.Andrea, strada Valle	PARZIALMENTE ACCOLTA
51	1953	03/03/2014	Cassarà Liborio	Cerro, via Roncaccio vicino a Centro Storico	NON ACCOLTA
52	1954	03/03/2014	Malgarini Pier Cesare	Non cartografabile	PARZIALMENTE ACCOLTA
int.52	3975	14/05/2014	Malgarini Pier Cesare	edifici non agricoli in ambito agricolo,	PARZIALMENTE ACCOLTA

n° prog.	PROT.	DATA	OSSERVANTE	LOCALIZZAZIONE	PROPOSTA DETERMINAZIONE
53	1955	03/03/2014	Pianazza Virginio	Centro storico Onizze	NON ACCOLTA
54	1956	03/03/2014	Rota Angela	Caldana, tra Chiesa evangelica e Centro Storico di Carnisio	NON ACCOLTA
55	1957	03/03/2014	Miotti Lisa	Località Fornace, Via Verdi - PII 1	PARZIALMENTE ACCOLTA
56	1959	03/03/2014	Salice Tiziana Emilia	Località Fornace, limitrofa a PII1	NON ACCOLTA
57	1960	03/03/2014	Baccarin Loris	S.Andrea, via Fiume	NON ACCOLTA
58	1961	03/03/2014	Galliani Fiorella	Caldana, via Malgarini - limitrofa al centro storico	PARZIALMENTE ACCOLTA
59	1962	03/03/2014	Miotti Lisa	Località Fornace, Via Verdi - PII 1	PARZIALMENTE ACCOLTA
60	1963	03/03/2014	Mari Renata	Intelto	NON ACCOLTA
61	1964	03/03/2014	Giordani Luciano	S.Andrea, via Dante incrocio SP1var	PARZIALMENTE ACCOLTA
62		03/03/2014	UTC	Non cartografabile	ACCOLTA
fuori termine					
63	1991	04/03/2014	Istituto Sostentamento Clero	Cocquio, Via Milano incrocio SP1var - PCR18	PARZIALMENTE ACCOLTA
64	2009	04/03/2014	Paronelli Adalberto	Cocquio, via Milano incrocio via Manzoni	ACCOLTA
65	2023	05/03/2014	FAI	S.Andrea, Nuovo centro sportivo - via Dante S.Andrea - ambito TR2, tra Contrada Motto dei Grilli e SP1var	ACCOLTA
66	3294	15/04/2014	Panosetti Franco Ruspini Carlo Ruspini Danilo	Cocquio, via Milano, limitrofa a rotatoria con Sp1var	PARZIALMENTE ACCOLTA
67	4085	19/05/2014	Ronchi Piergiorgio	Cocquio, tra via Marconi e ferrovia, ad ovest del Centro Storico	ACCOLTA
68	4216	23/05/2014	ALMAR S.R.L.	Cocquio, zona industriale di Cocquio, via Milano a confine con Gavirate	PARZIALMENTE ACCOLTA

Oltre agli elaborati prescrittivi del regime giuridico dei suoli sopra modificati, verranno coerentemente adeguati alle presenti controdeduzioni anche gli altri elaborati del PGT ad esse connessi, anche se non espressamente richiamati nelle proposte di controdeduzione (elaborati grafici del Documento di piano, elaborati testuali descrittivi, ecc.).

Riepilogo dei contenuti.

La nota evidenzia la necessità di procedere alla correzione di errori materiali o la necessità di procedere a specificazioni volte alla migliore interpretazione o applicazione normativa delle NdA del PGT (PdR, PdS, DdP).

Richiesta di correzioni o adeguamenti cartografici:

- a) correzione del riferimento normativo citato in legenda relativo alla fascia di rispetto di pozzi e sorgenti (D.Lgs 152/06 in luogo del DPR 236/88);
- b) adeguamento della nomenclatura delle voci di legenda delle Tavole C.1.n del PdR, per la piena corrispondenza con quella degli articoli delle NdA del PdR;
- c) verifica e adeguamento delle simbologie di legenda di alcune categorie funzionali alle simbologie contenute nelle tavole del PdR. Si segnalano, a titolo indicativo, i simboli relativi a
 - ambiti residenziali esistenti o di completamento di interesse paesistico (diversa colorazione delle campiture lineari inclinate);
 - ambito del Parco Regionale del Campo dei Fiori (diversa scalatura delle campiture a linee inclinate);
 - fascia di prima approssimazione degli elettrodotti (diversa scalatura della punteggiatura del simbolo);
 - fasce fluviali soggette a tutela paesistica (diversa scalatura della linea perimetrale e delle campiture inclinate della simbologia);
 - diversa scalatura della campitura (a linee inclinate) delle zone a Parco Forestale e a parco agricolo forestale all'interno del territorio del Parco regionale del Campo dei Fiori;
- d) modifica di dettaglio, sulle tavole C.1.2 e C.3.n, del perimetro del centro storico di Cocquio, con aderenza esatta al mappale 3594 (discordanza emersa durante rilascio di certificato di destinazione urbanistica);
- e) correzione della posizione della stazione di sollevamento di via Fiume, di proprietà comunale, secondo le risultanze catastali;
- f) estensione della simbologia della stazione di sollevamento di via Valle, di proprietà comunale, all'area di pertinenza, quale risultante dal progetto;
- g) verificare e correggere le campiture di porzioni di ambiti edificabili alla reale conformazione dello stato di fatto delle aree di pertinenza (recinzioni esistenti), come desumibili da *data base comunale*;
- h) verificare e correggere la campitura degli ambiti edificabili delle tavole C.1.n del PdR, omologando ad essi anche i tratti di viabilità privata antistante che non si ritengono di interesse pubblico o per i quali non si ritiene di interesse generale la garanzia della loro percorribilità;
- i) modificare la classificazione di viabilità (pubblica o privata) delle strade rurali non ricomprese nelle cartografie catastali o non costituenti strade consorziali. La viabilità rurale non ricadente in tali categorie deve essere riclassificata come ambito agricolo, secondo le diverse categorie contenute nelle tavole del PdR;
- j) verificare e correggere la simbologia del perimetro degli ambiti agricoli collinari di connessione ambientale (linea verde continua), rendendo coerente la simbologia di legenda con quella della cartografia. In legenda, infatti, esso sembra comprendere solo ambiti collinari, mentre in cartografia (a nord della ferrovia, a nord di via Vigana, via Monte Rosa, ecc..) esso ricomprende anche ambiti agricoli di frangia urbana;
- k) verificare e correggere la perimetrazione delle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico (art. 76.4);
- l) verificare e correggere l'area soggetta a vincolo paesistico di cui al D.lgs.42/2004, in riferimento agli ambiti già classificati come A e B nel 1985 (data di istituzione del vincolo ex Galasso);
- m) adeguamento della nomenclatura delle voci di legenda delle Tavole B1.n del PdS, per la piena corrispondenza con quella degli articoli delle NdA del PdR. Tra l'altro si segnala che i riferimenti alla numerazione degli

articoli delle NdA del PdS in alcuni casi è errata rispetto alla reale numerazione contenuta nelle stesse NdA, con necessità di adeguamento e correzione;

Richieste di correzioni o specificazioni di norme del PdR o del PdS.

- a) con riferimento alle attività paracommerciali, dettagliate all'art.8 lett d), specificazione dei casi di possibile insediamento, non sempre puntualmente indicate nelle norme del PdR;
- b) adeguamento dell'art.31.5 delle NdA del centro storico a quanto previsto dal capitolo 5.8.2 del Repertorio degli interventi edilizi ammessi, in riferimento alla possibilità di realizzare autorimesse interrato;
- c) specificazione, all'art.31.5 delle NdA del PdR, che le caratteristiche ammesse per le autorimesse di nuova realizzazione nel centro storico valgono anche nei casi ammessi di sostituzione edilizia;
- d) opportunità di uniformare la definizione di Serre di cui all'art. 11 comma 3, alle definizioni introdotta dalla DGR 10 gennaio 2014, n. X/1216;
- e) nella normativa del PDR vengono dettagliati i casi in cui è ammesso l'insediamento delle medie superfici di vendita. Non viene altrettanto dettagliato, se negli stessi casi è comunque possibile l'insediamento anche di attività commerciali di vicinato. Si chiede pertanto di specificare tale evenienza, con eventuale adeguamento dei contenuti dell'art.14 del PdS
- f) sostituzione, nella tabella di cui all'art. 43 delle NdA del PdR, voce PCR15, della dicitura "percorsi ciclabili" con la dicitura "marciapiedi", in quanto lungo la direttrice di via Marconi, prospiciente l'ambito, non sono previste direttrici ciclabili, mentre è necessaria la realizzazione di marciapiedi;
- g) eliminazione dell'ultimo comma dell'art.6 delle NdA del PdR, in quanto si riferisce a precedenti commi non più presenti nella formulazione attuale della norma;
- h) all'art. 13 lett.b) e all'art. 16 lett.b) delle NdA del PDR, specificazione che anche gli ampliamenti edilizi devono rispettare le normative sulle distanze, come da giurisprudenza consolidata;
- i) all'art. 27 delle NdA del PdR correzione dei riferimenti di rimando alle tavole del PDR, in parte errati (C.3.3 e C.3.4 in luogo di C.3.2.3 e C.3.2.4);
- j) all'art.28 delle NdA del PDR eliminazione della dicitura "a volumetria assegnata" , in quanto l'edificazione è regolata con indici;
- k) all'art.37 delle NdA del PDR precisazione del riferimento dell'articolo mancante (art.8 *lett a*) in luogo di solo art.8);
- l) all'art.42, nella tabella di riepilogo delle prescrizioni e degli indici del PA5 è rimasta una formulazione di volumetria assegnata (9.000 mc). La tabella deve essere corretta con adeguamento delle prescrizioni del PA5 alla regolamentazione ad indice edificabile;
- m) correzione dell'incongruenza contenuta nella tabella di quantificazione dell'art. 48 delle NdA del PdR relativa all'indice "esistente" del Ve min del comparto PCP2. L'indice esistente non consente, infatti, la realizzazione degli interventi di realizzazione del piazzale per autoveicoli consentito dalla stessa tabella. Alla stessa tabella, per coerenza con gli altri ambiti, esprimere la capacità edificatoria con indici anziché con slp assegnata.
- n) correzione degli articoli 49 e 55, laddove viene indicata due volte, nella tabella di quantificazione, la sigla R.c.. Uno dei due indici è, infatti, da intendersi come Ve min.
- o) correzione, all' ultimo comma dell'art. 54 delle NdA del PdR, del riferimento alla lettera h) dell'art.8, da correggersi in lettera l);
- p) all'art. 56, primo comma della lettera A, deve essere eliminata la dicitura (Cocquio);
- q) integrazione del 1° comma dell'articolo 62.1 delle NdA del PdR, laddove indica che gli ambiti agricoli di frangia urbana sono individuati in corrispondenza della conurbazione lineare di fondovalle. Essi infatti sono localizzati anche in altre parti del territorio comunale;
- r) correzione del 3° comma dell'art.65, specificando che gli interventi edilizi ammissibili sono quelli ammessi dalla cartografia del PGT o dalle norme di attuazione, fatta salva l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali;

- s) eliminazione del refuso contenuto nella lettera a) dell'art. 67, "ai sensi dell'articolo", posto prima della dicitura "ai sensi della lettera";
- t) correzione, all'art.68 delle NdA del PdR, dell'acronimo P.N.C.F (Parco Naturale del Campo dei Fiori) laddove riferito al Parco Regionale del Campo dei Fiori (acronimo corretto P.R.C.F.);
- u) al terzultimo comma dell'articolo 23.5 delle NdA del PdS, la nomenclatura delle *"aree urbane di valenza ambientale per la costruzione dei varchi urbani o con funzione di mitigazione"* contenuta nelle tavole del PdS non viene correttamente riportata (tali aree sono sintetizzate con il termine "aree di connessione urbana". Si chiede di adeguare tale nomenclatura a quella riportata nelle tavole B.1.n del PdS;
- v) correzione delle numerazioni dei TITOLI delle norme del PdR. Dal Titolo IV – SISTEMA AMBIENTALE – sino alla fine, la numerazione deve essere aumentata di un'unità

Riepilogo dell'attività di recepimento delle indicazioni della nota dell'UTC.

Modifiche cartografiche

Le modifiche cartografiche richieste costituiscono un mera correzione di errori materiali o adeguamento allo stato di fatto o adeguamento a normative sopravvenute. Si ritiene quindi di dover procedere alla loro correzione.

Per alcune particolari correzioni o verifiche cartografiche si specifica quanto di seguito:

- a) la correzione del riferimento normativo relativo alla fascia di rispetto di pozzi e sorgenti costituisce correzione di mero errore materiale. Non vi sono impedimenti alla correzione richiesta;
- b) l'adeguamento delle voci di legenda delle tavole C.1.n del PdR, per la piena coerenza con le nomenclature utilizzate nelle norme, è costituito dalle seguenti modifiche;
 - la voce *"Nuovi elementi o tracciati del sistema viario"* viene modificata come *"Sistema della mobilità viaria di progetto"*;
 - la voce *"Sistema della sentieristica esistente"* viene modificata nella voce *"Sistema della mobilità dolce – sentieristica esistente"*;
 - la voce *"Sistema della mobilità ciclabile esistente"* viene modificata nella voce *"Sistema della mobilità dolce – piste ciclabili esistenti"*;
 - la voce *"Nuovi tracciati del sistema cidabile"* viene modificata nella voce *"Sistema della mobilità dolce – piste ciclabili di progetto"*;
 - la voce *"Edifici storico artistico monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004"* viene modificata nella voce *"Beni storico architettonici tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004"*;
 - la voce *"Complessi storici unitari costituiti da ville con parco"* viene modificato nella voce *"Complessi unitari costituiti da ville con parco"*;
 - l'articolo di riferimento contenuto in legenda relativo alle *"Stazioni di rifornimento carburante esistenti"* – art.57 – viene corretto in *"art.56"*, corrispondente a quello di riferimento nelle NdA del PdR;
 - la voce *"Edifici e pertinenze agricole in zona agricola"* viene modificata in *"Edifici e pertinenze agricole in ambiti agricoli"*;
 - la voce *"Limite di rispetto cimiteriale"* viene modificata in *"Fascia di rispetto cimiteriale"*;
 - la voce *"Limite di rispetto del depuratore comunale"* viene modificata nella voce *"Fascia di rispetto del depuratore comunale"*;
 - la voce *"Fascia di prima approssimazione delle linee aeree di elettrodotti"* viene riconfermata, in quanto corretta, modificando invece il titolo dell'articolo 75.3 delle NdA del PdR (nel PGT adottato indicato come *"Fascia di rispetto degli elettrodotti"*);
 - la voce *"Limite di rispetto dagli elementi del reticolo idrico principale e minore (R.D. 368/1904)"* viene modificata in *"Fascia di rispetto del reticolo idrografico – Vincolo di polizia idraulica (R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904)"*;

- la voce *“Fascia di rispetto Pozzi e sorgenti D.L.gs. 152/06”* viene modificata in *“Zona di tutela assoluta D.Lgs.152/06”*;
 - la voce *“Limite di tutela Pozzi e sorgenti D.Lgs.152/06”* viene modificata in *“Zona di rispetto e protezione D.Lgs.152/06”*;
 - le stesse correzioni effettuate sulla legenda delle tavole C.1.n devono essere effettuate, per quanto ivi riportato, anche nelle tavole C.2.n dei vincoli.
- c) l’adeguamento delle simbologie di legenda (campiture) con quelle contenute nella cartografia del PdR costituisce mera correzione di errore materiale. Non vi sono impedimenti alla loro correzione;
 - d) la modifica del perimetro del centro storico di Cocquio (tavole C.1.2 e C.3.n) costituisce un mero adeguamento allo stato di fatto catastale ed è ininfluente rispetto all’impostazione generale del Piano o alla pianificazione di dettaglio del centro storico. Non vi sono quindi impedimenti alla sua correzione;
 - e) la correzione della posizione della stazione di sollevamento di via Fiume costituisce mero adeguamento allo stato di fatto dei luoghi. Non vi sono impedimenti alla correzione richiesta;
 - f) l’estensione della simbologia della stazione di sollevamento di via Valle a tutta l’area di pertinenza dell’infrastruttura pubblica costituisce miglior specificazione dello stato dei luoghi. Non vi sono impedimenti al recepimento di quanto richiesto;
 - g) la verifica richiesta ha evidenziato alcuni casi di errata interpretazione cartografica, con attribuzione di diverse classificazioni a porzioni di proprietà ricomprese nella medesima area di pertinenza di edifici esistenti. Si ritiene opportuno correggere tali errori, adeguando la cartografia allo stato reale dei luoghi e alla reale perimetrazione delle aree di pertinenza;
 - h) la verifica richiesta ha evidenziato che alcuni tratti di viabilità privata sono stati classificati come viabilità da mantenere pur se di stretta pertinenza e uso privato. In coerenza con le altre situazioni simili già classificate dal PdR adottato quali pertinenze edificabili private, si ritiene di dover procedere, per coerenza generale, alla correzione delle specifiche campiture, estendendo la simbologia degli ambiti contermini anche al sedime delle viabilità o degli accessi privati in questione;
 - i) a seguito di verifica e individuazione (di concerto con l’ufficio tecnico) delle percorrenze rurali non individuate a catasto o non classificabili come strade consorziali, si ritiene di poter procedere alla modifica della cartografia includendo tali tratti nella classificazione cartografica degli ambiti agricoli contermini. Resta inalterata, comunque la normativa del PdR che vieta la chiusura della viabilità interpodereale in ambiti agricoli;
 - j) il simbolo di legenda degli ambiti agricoli di connessione ambientale risulta incompleto. Esso deve essere modificato ricomprendendo all’interno della campitura, in affiancamento a quella degli ambiti agricoli, anche quella degli ambiti agricoli di frangia urbana. Al fine di una corretta interpretazione della norma, appare necessario introdurre anche un ultimo comma all’art.62.2 delle NdA del PdR, specificando che *“Laddove tali ambiti ricomprendano anche ambiti individuati con la simbologia degli ambiti agricoli di frangia urbana, si applicano le ulteriori disposizioni di cui al precedente articolo 62.1”*;
 - k) la verifica richiesta ha evidenziato alcuni casi di errata perimetrazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico. Per tale fattispecie si evidenzia che, stante la non sovrapposibilità tra il *dbt* del Comune e le mappe catastali, l’indicazione degli ambiti soggetti a vincolo idrogeologico è da intendersi come indicativa. La reale consistenza degli ambiti soggetti a vincolo è da desumersi dagli elenchi catastali dei mappali soggetti a vincolo inclusi nel decreto di apposizione del vincolo. Tale condizione viene resa esplicita nell’art. 76.4 delle NdA del PdR, con introduzione di apposito comma di specificazione.
 - l) la verifica richiesta ha evidenziato alcune imprecisioni di perimetrazione, con riferimento agli ambiti già classificati come A e B dal PRG vigente nel 1985. Si ritiene, quindi, di poter procedere alla correzione delle imprecisioni cartografiche riscontrate;
 - m) la verifica richiesta ha posto in luce la necessità di adeguare le voci di legenda in coerenza con quanto già evidenziato per le tavole del Piano delle regole (per quanto di rilevanza) e di correggere alcuni riferimenti alla reale numerazione degli articoli delle NdA del PdS;

Modifiche alle norme

Le modifiche alle norme costituiscono una mera correzione di errori materiali o attività di miglior specificazione utile alla loro piena applicazione. Si ritiene, quindi, di dover procedere con le opportune correzioni e specificazioni.

In merito alle specificazioni di norme, con specifico richiamo dei capilettera sopra utilizzati, appare comunque utile precisare:

- a) per quanto riguarda la richiesta di specificazione della possibilità di insediamento di attività paracommerciali all'interno degli ambiti del PGT, occorre innanzitutto chiarire che tali attività sono connaturate dalla vendita, di beni o servizi, per le quali non è richiesto il rilascio di autorizzazione commerciale ai sensi della legislazione, regionale e nazionale, vigente. In altre parole, tali attività presuppongono un'attività economica (di vendita) al pubblico (utenti/clienti) alla quale corrisponde il rilascio di regolare documentazione fiscale (scontrino o fattura). Evidentemente la categoria di attività a cui ci si riferisce non è univocamente individuabile all'interno di un elenco di attività predeterminato, stante la continua evoluzione del settore e alla molteplicità di attività possibili. Per tale motivo, l'elenco delle attività specifiche contenuto all'interno dell'art.8 lett d) è da intendersi come esemplificativo ma non esaustivo. In base alla definizione sopra resa, l'eventuale silenzio delle norme di PGT deriva dal fatto che in base alla direttiva 2006/123/CE, anche nota come direttiva Bolkestein, le attività paracommerciali siano di fatto considerabili quali vere e proprie attività commerciali. Per esse, pertanto, il PGT ritiene di dover ammettere tutte le ipotesi di insediabilità previste per il commercio, assimilandole di fatto a quest'ultimo (fatta salva la differenza sul regime autorizzativo sotteso), anche per quanto riguarda le soglie dimensionali ammesse per ogni singola zona. Va anche sottolineato che le attività di somministrazione di alimenti e bevande, normate dall'art. 8 lett. e) delle NdA del PdR, sono a pieno titolo da considerarsi, anch'esse, attività paracommerciali. La distinzione operata dalle norme di Piano è unicamente finalizzata ad ammetterne l'insediabilità in aree residenziali, laddove in più di un caso è previsto il divieto di insediamento delle attività commerciali e paracommerciali in genere. Al fine di chiarire eventuali dubbi interpretativi delle norme del PGT, si ritiene utile specificare, all'**articolo 8 lett. d)**, che *"le attività paracommerciali possono insediarsi sul territorio comunale in tutti i casi ammessi per le attività commerciali, di cui all'art.8 lett c), anche se non espressamente richiamate nelle specifiche norme d'ambito, secondo le stesse soglie dimensionali ivi previste per l'insediamento delle attività commerciali"*. Oltre a ciò si procede a specificare, negli articoli che regolano gli ambiti con possibile insediamento di attività commerciali, l'ammissibilità delle funzioni paracommerciali. Ciò avviene, precisamente, alla **lett.c) commi 3, 7 e 8 dell'art.28, 3° comma 3 dell'art.49, comma 3 dell'art.53, comma 3 dell'art.54 e comma 3 dell'art.55 delle NdA del PdR**. Allo stesso modo, si procede anche all'integrazione del **comma 2 dell'art.14 delle NdA del PdS**, che di fatto esplicita già l'equivalenza delle due categorie funzionali;
- b) all'art. 31.5 delle NdA del PdR viene inserito un nuovo capolettera che adegua le norme a quanto contenuto nel capitolo 5.6.2 del Repertorio degli interventi edilizi ammessi per il centro storico in materia di autorimesse interraste;
- c) al 4° comma dell'art.31.5 si formula in modo più chiaro il riferimento ai commi precedenti, chiarendo in modo univoco che nella regolamentazione ci si riferisce anche ai casi di sostituzione edilizia;
- d) si condivide l'opportunità di regolamentare, al comma 3 art.11 delle NdA del PdR, l'esclusione dal computo della capacità edificatoria delle serre bioclimatiche in conformità alla sopravvenuta DGR X/1216 del 10/01/2014, con specifico richiamo alla norma in questione. Si ritiene anche corretto, al fine di non ingenerare applicazioni improprie delle norme in questione, la necessità che i locali retrostanti le serre mantengano i rapporti aeroilluminanti prescritti dalla normativa igienico sanitaria vigente.
- e) è implicito che il PGT intenda come ammissibile l'insediamento di attività commerciali (o paracommerciali) di vicinato in tutti i casi in cui è ammesso l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali. Al fine di non generare equivoci, si ritiene di poter inserire tale specificazione nell'**art. 8 lett. c delle NdA del PdR..**

da f) a v) si procede alla correzione di errori materiali (grammaticali o di incongruenza) o elementi compilativi dei quali si omette, per la loro evidenza, il puntuale riepilogo.