



## **ALLEGATO E**

**Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PGT di Busto Arsizio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 139 del 18.12.2012**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

01

PROT n°

6912

Data

28/01/2013

**OSSERVANTE/I**

PAOLA PIERA BANDERA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano, viale Toscana, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**02**

PROT n°

**8685**

Data

**01/02/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIA ROSA DEL CENGIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in Sciacca, evidenzia la sovrapposizione della viabilità di previsione con la zona A4 – Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale (Scheda n° 25C – Cascina Bonsciora).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica che interessa l'ambito A4 – Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale, riportando correttamente, all'interno delle tavole del Piano delle Regole, la perimetrazione dell'ambito, eliminando la previsione viabilistica. In ogni caso, registrando comunque la necessità di garantire la possibilità di un collegamento viabilistico continuo lungo l'itinerario via Sciacca/via Della Pergola, ed anche in relazione alla previsione di piano che individua un ambito di rigenerazione urbana, si inserisce comunque un segno grafico, a nord di Cascina Bonsciora, che consente di riconoscere la continuità viabilistica, con tracciato e dimensioni da definire in sede di piano attuativo.

## **ACCOLTA**

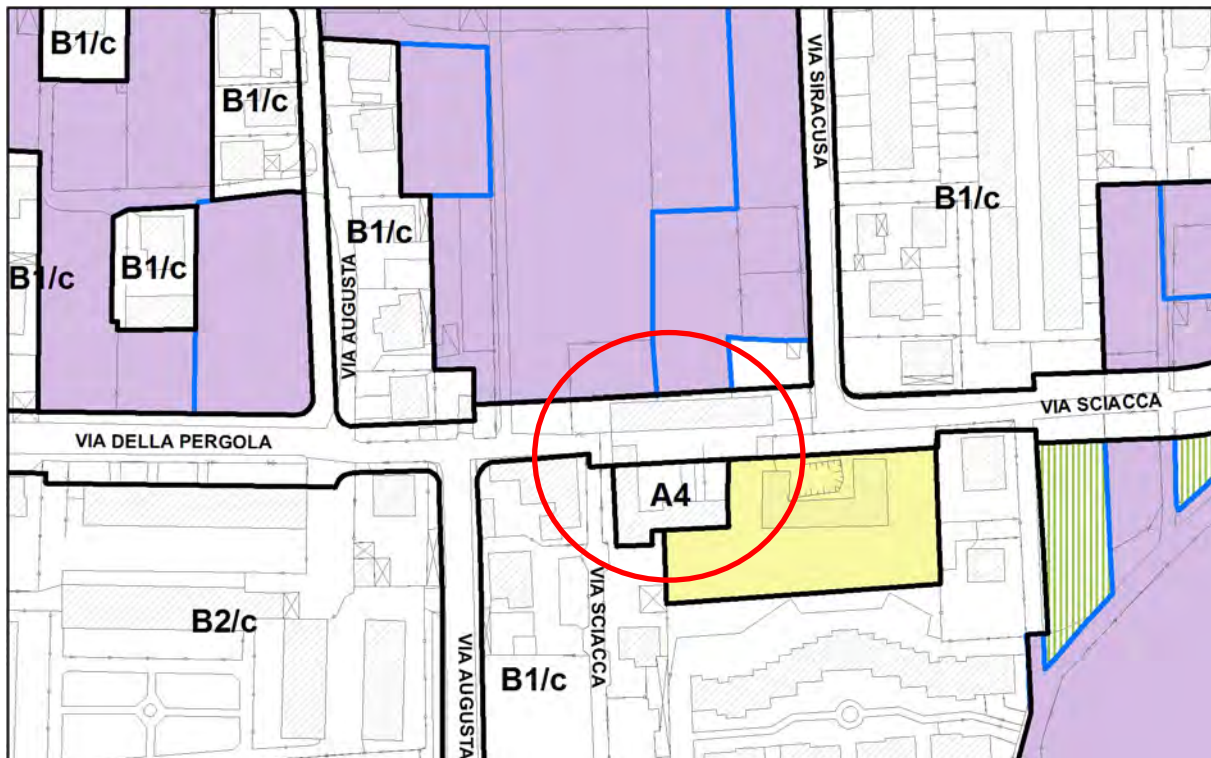
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

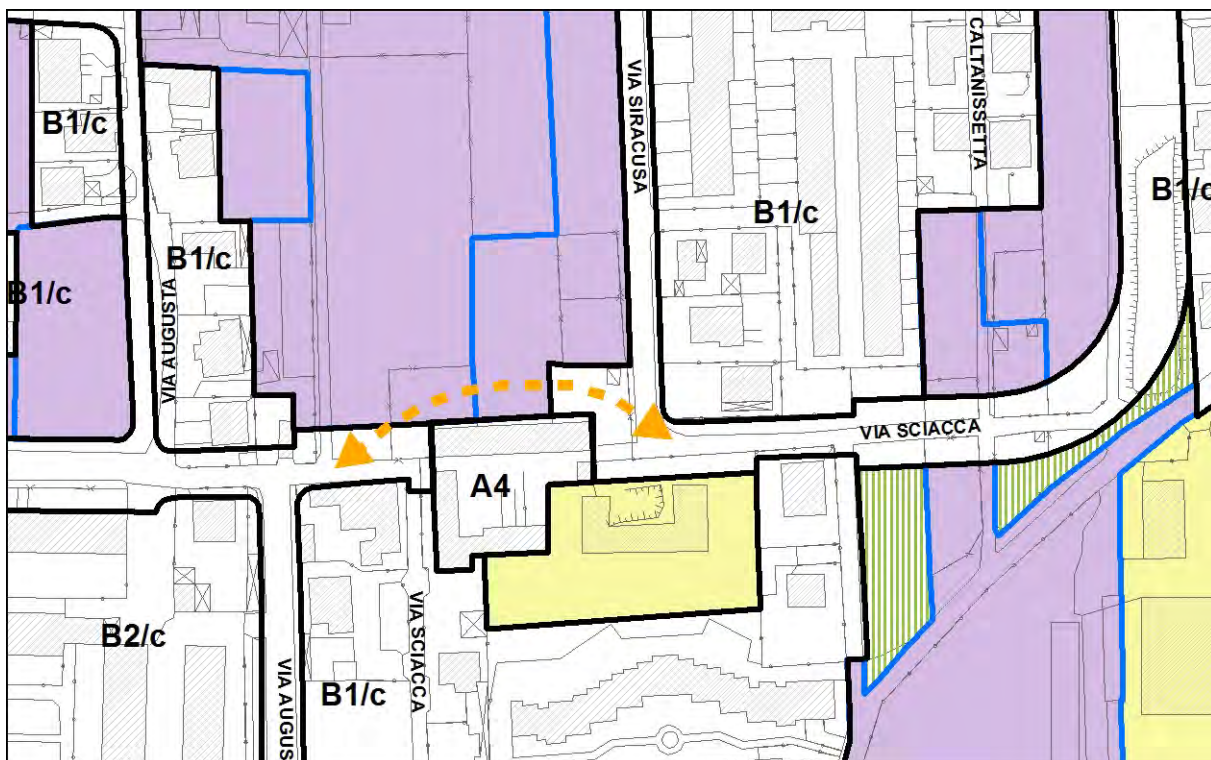
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**03**

PROT n°

**11855**

Data

**15/02/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPINA TAMBURINI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Piombina, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**04**

PROT n°

**12349**

Data

**18/02/2013**

**OSSERVANTE/I**

MAURO SESSO – ATTILIA OTTOLINI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Treviglio, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana – 4a", venga classificata come "Ambito residenziale complesso – B3/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**05**

PROT n°

**12353**

Data

**18/02/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIORGIO TRAVAINI – PATRIZIA SALMERIGO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Treviglio, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana – 4a", venga classificata come "Ambito residenziale complesso – B3/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**06**

PROT n°

**12701**

Data

**19/02/2013**

### OSSERVANTE/I

LA PETROLIFERA SRL – FABIO FELICE BONORA (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Malpensa, attualmente classificata come "area edificata di possibile ricollocazione" e servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 6, venga classificata con una zonizzazione consona all'attività esistente di commercializzazione di olii lubrificanti, detergenti, ausiliari industriali, con possibilità di interventi conservativi, di innovazione tecnologiche e di ampliamento.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**07**

PROT n°

**13682**

Data

**22/02/2013**

**OSSERVANTE/**  
MARIO BANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Brughiere, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 6, venga classificata come area edificata.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Infine, si evidenzia che in sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo le situazioni esistenti, quali diritti, servitù, ecc., dovranno essere rispettate e adeguatamente risolte all'interno dell'elaborazione del piano.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**08**

PROT n°

**13954**

Data

**25/02/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARINO ABINI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS. Apostoli in via XX Settembre, chiede l'eliminazione del previsto ampliamento di via XX Settembre, allineando il tracciato alla recinzione esistente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad allineare il calibro stradale di via XX Settembre alle recinzioni esistenti.

**ACCOLTA**

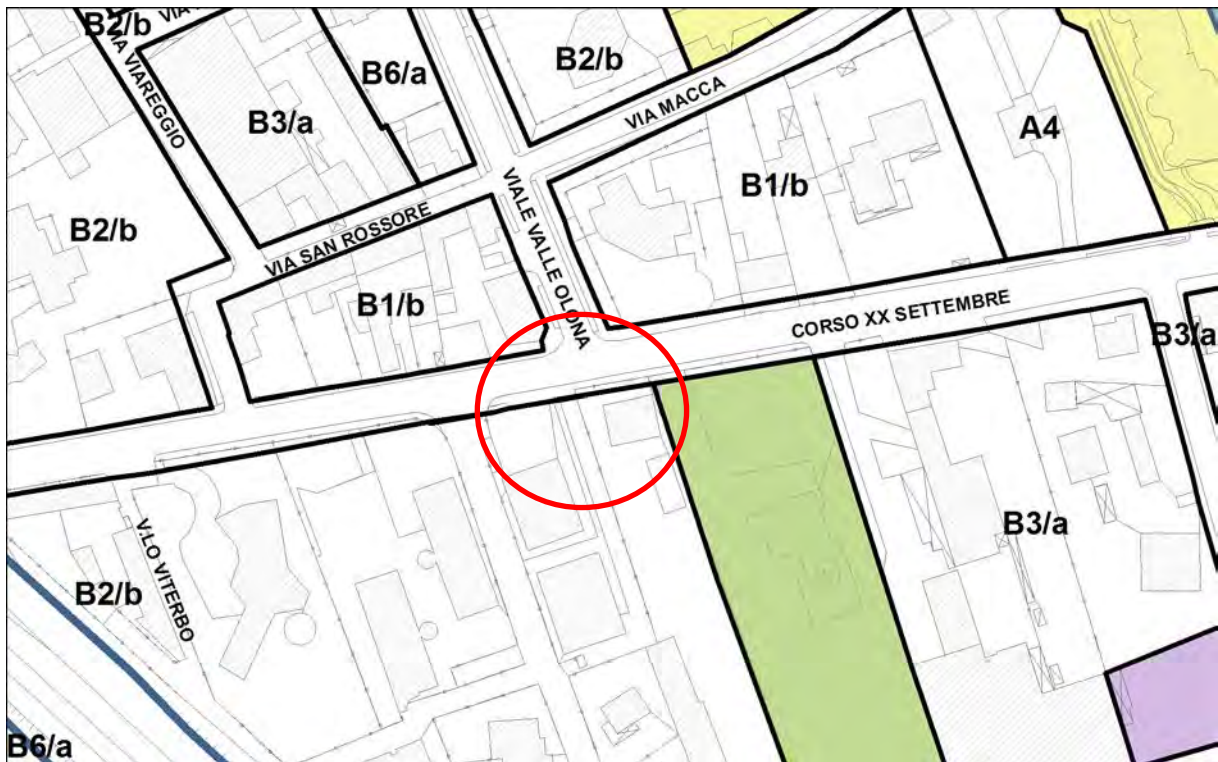
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

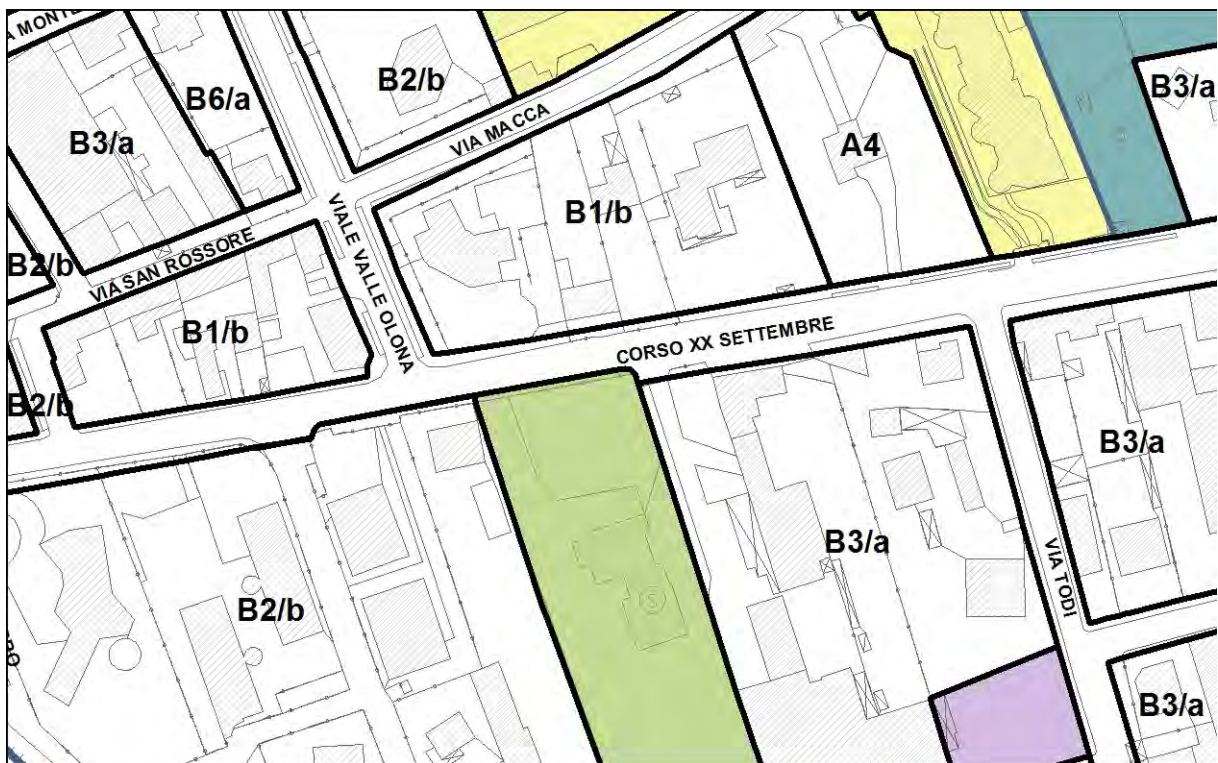
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**09**

PROT n°

**14036**

Data

**25/02/2013**

**OSSERVANTE/**  
ELENA REBUZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Vespri Siciliani, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 1, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B2/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato, restituendo ad utilizzi urbani, un'area in precedenza interessata dalla realizzazione di una infrastruttura viabilistica di interesse sovracomunale. Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Si ricorda che si tratta di un ambito soggetto a pianificazione urbanistica attuativa e che per gli edifici inseriti all'interno del perimetro, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**10**

PROT n°

**14686**

Data

**27/02/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE VANONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Piermarini, attualmente classificata all'interno dell' "Ambito di trasformazione – Ambito 6 – Busto Nord", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, zona B1/c.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

11

PROT n°

15408

Data

01/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MASSIMO EMILIO VITALI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area e l'edificio di proprietà, localizzati nel quartiere di San Giovanni in via Tettamanti, attualmente classificato in subarea A1 chiede la possibilità di incremento una tantum (250-300 mc) con deroga indici di copertura per consentire un razionale utilizzo del patrimonio esistente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto all'interno dei centri storici, nelle zone A1, A2 e A3, non sono consentiti interventi di incremento della volumetria esistente, ma sono consentiti solo ed esclusivamente interventi finalizzati al recupero, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale ed edilizia degli edifici esistenti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

12

PROT n°

15456

Data

01/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ANTONIO SCAMORZA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via per Cassano, attualmente classificata come "Ambito di trasformazione – Ambito 6 – Busto Nord", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale. In subordine si richiede l'attribuzione di diritti volumetrici, liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n° 12/2005.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

13

PROT n°

13682

Data

22/02/2013

**OSSERVANTE/I**  
ENRICO GUSSONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in viale Maderna, attualmente classificata come area a servizi perequati, venga classificata come area edificata a destinazione residenziale, Zona B2/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**



## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**14**

PROT n°

**16157**

Data

**05/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCO MANGANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di San Giovanni in via Montebello, visto il contenuto delle tavole C3, C4, C5 e C6 del Piano delle Regole, l'indicazione della modalità di intervento, proponendo quella di ristrutturazione edilizia - Re.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale e dei contenuti delle tavole del Piano delle Regole, supportano la proposta di accogliere parzialmente la richiesta.

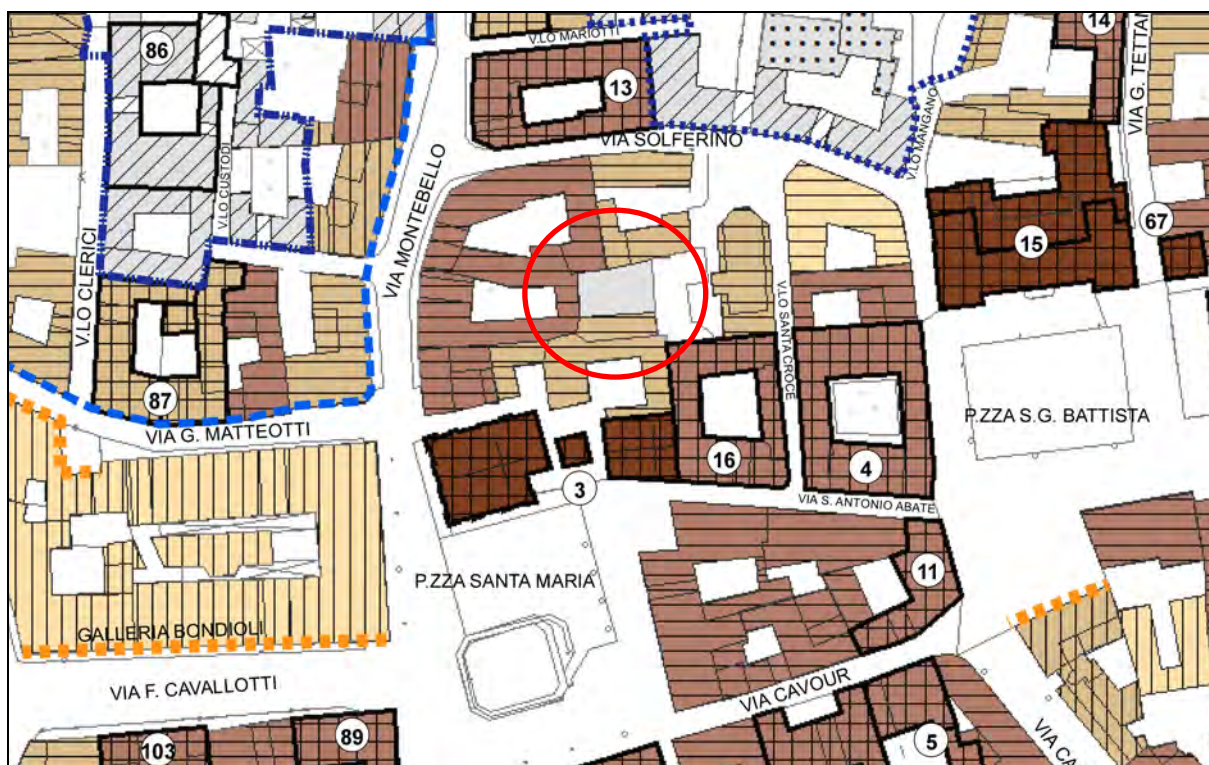
A tal fine, si provvede ad indicare come modalità di intervento, simile a quella degli edifici circostanti, la modalità di ristrutturazione parziale – Rp.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C6.1/3 – Nuclei di antica formazione: Modalità di intervento

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

15

PROT n°

17035

Data

08/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MARIA VITTORIA BOTTIGELLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Espinasse, attualmente classificata per la maggior parte della sua superficie come "Area di rigenerazione urbana – 2c", venga classificata interamente all'interno dell'area di rigenerazione urbana.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti della richiesta con gli obiettivi e le finalità progettuali del Documento di Piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, classificando l'intera area di proprietà come "Area di rigenerazione urbana – 2c".

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

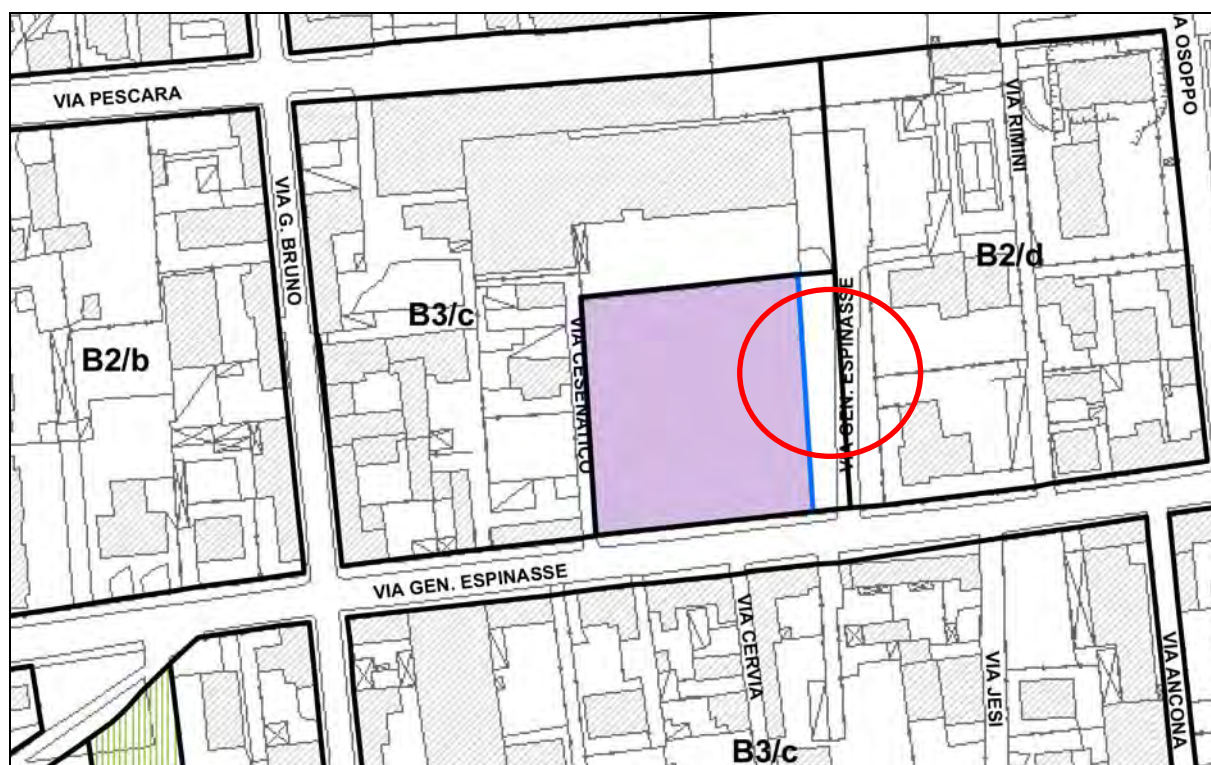
Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

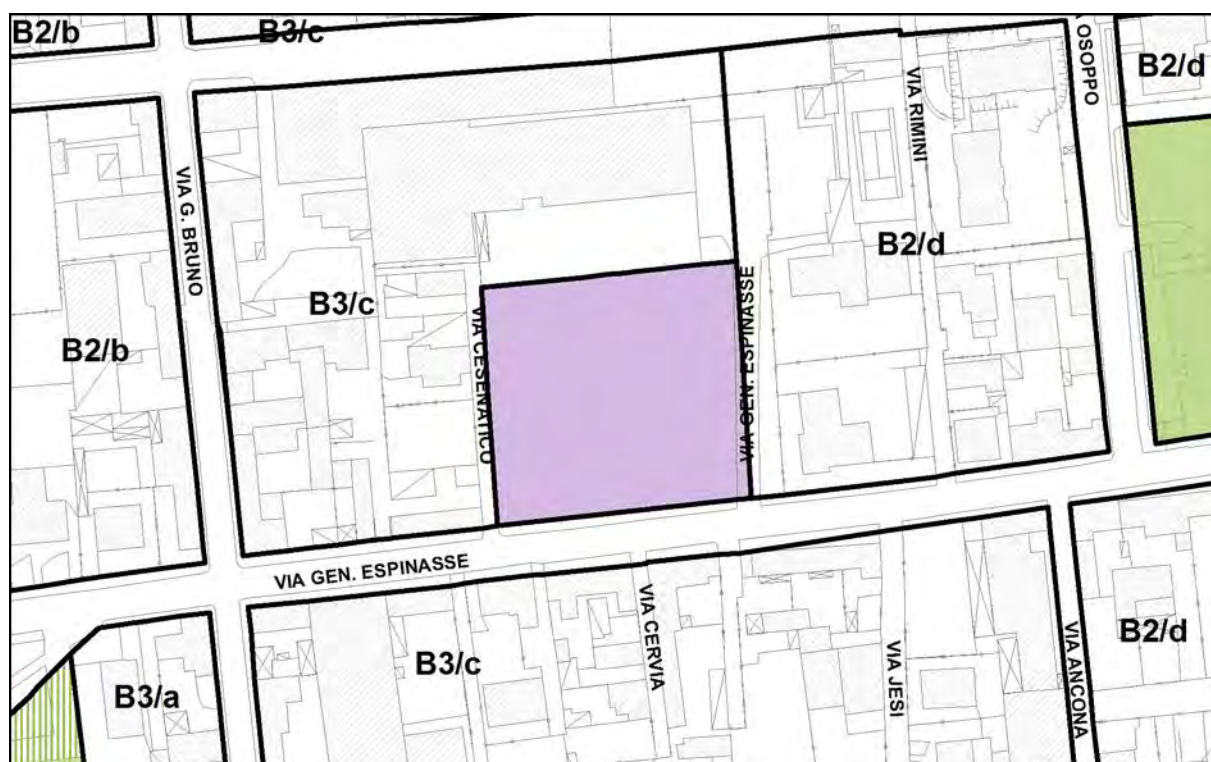
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

16

PROT n°

17299

Data

11/03/2013

OSSERVANTE/I

ANGELO MONZA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in viale Liguria, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 4, venga classificata come area direttamente edificabile con indice 0,15 mq/mq e arretramento stradale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

17

PROT n°

17449

Data

11/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ANTONIETTA MANGIALARDO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Giovanni in via Crema, chiede l'eliminazione del previsto ampliamento di via Crema.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica di via Crema, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e la parte con la presenza di un edificio esistente in Zona B2/c.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

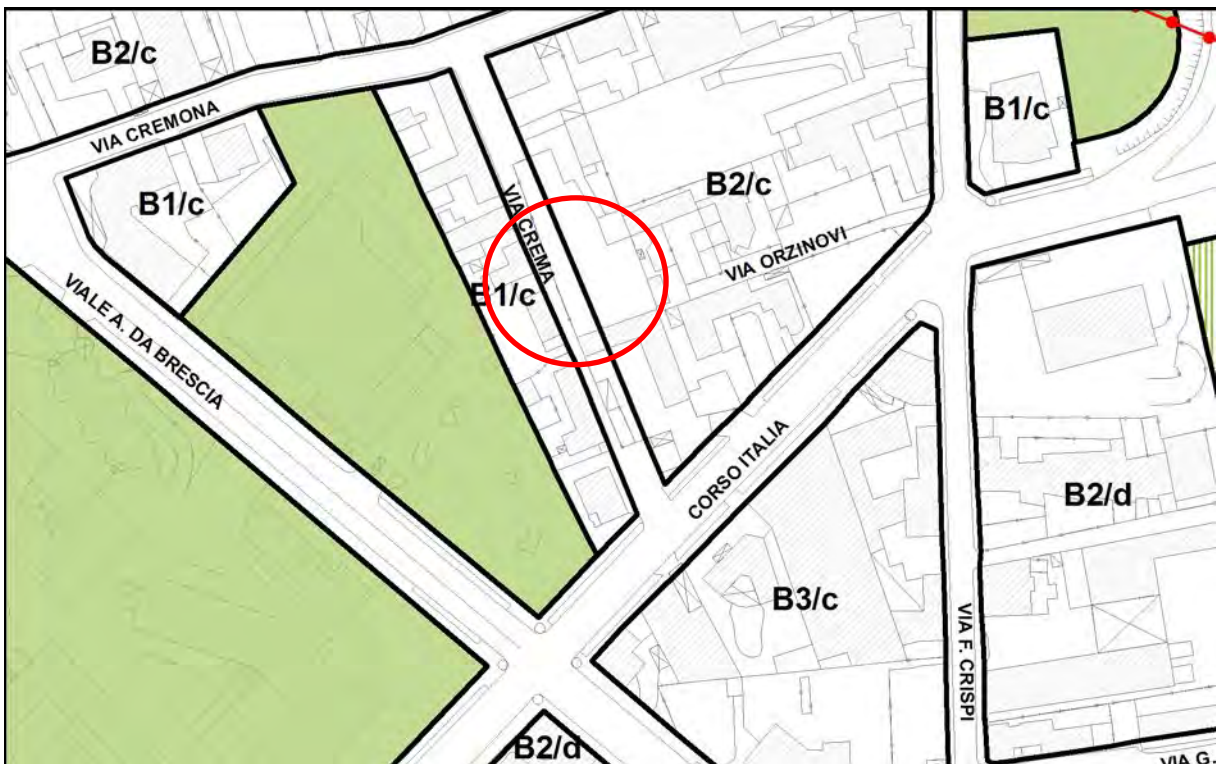
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

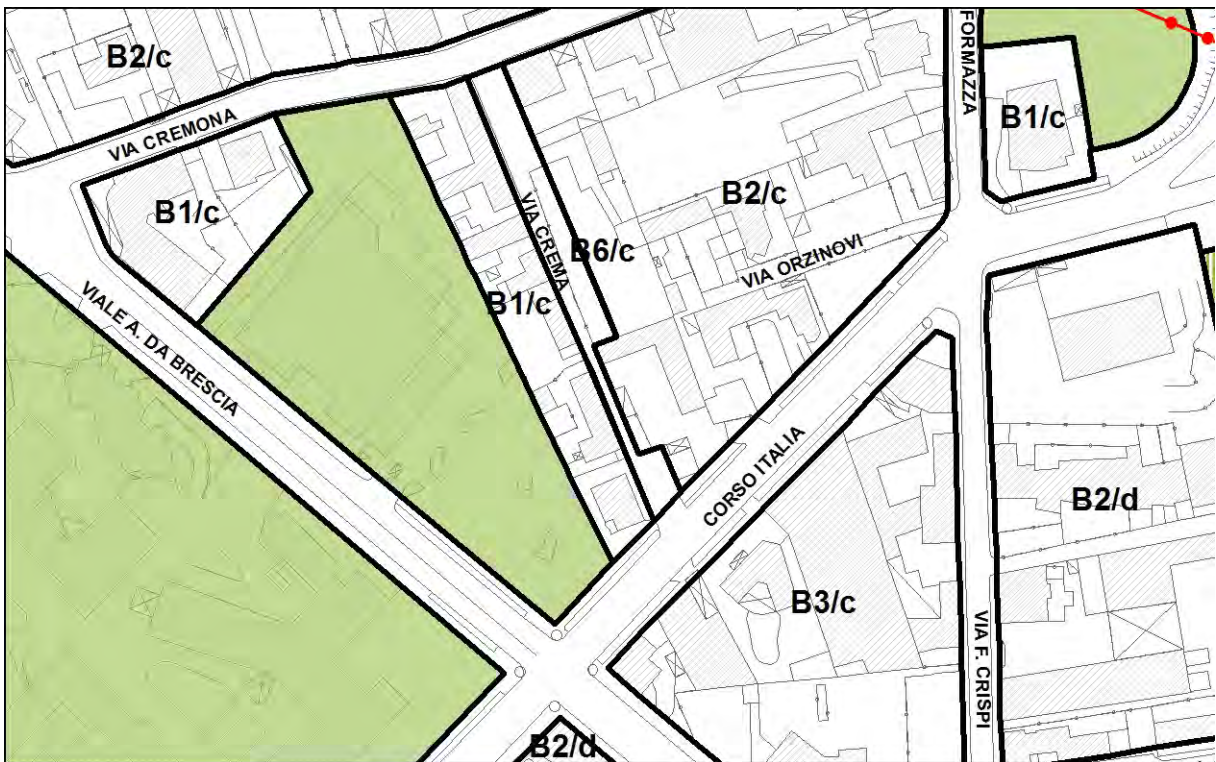
Piano delle Regole. Elaborato C13 - Norme



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

18

PROT n°

17773

Data

12/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MASSIMO PASIANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in corrispondenza della rotatoria tra via Sacro Monte/via dei Sassi, propone l'eliminazione del previsto progetto di ampliamento della SS33 del Sempione, con conseguente riclassificazione dell'area in "Ambito residenziale complesso – B3/a".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una infrastruttura viabilistica di livello sovracomunale, interessata da importanti flussi di traffico giornaliero, che il PGT prevede interessata da possibili interventi di riqualificazione e potenziamento del sistema delle attività economiche esistenti (Zona produttiva-commerciale lungo l'asse del Sempione – D2). Pertanto, la previsione di piano è finalizzata a garantire la fattibilità di un progetto di adeguamento/potenziamento della Strada Statale del Sempione.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

19

PROT n°

18078

Data

13/03/2013

**OSSERVANTE/I**

RAFFAELLA LINA DE BERNARDI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in prossimità di viale Sicilia, attualmente classificata come "Ambito di trasformazione urbana – ATRU 2.1.", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, zona B2/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione urbana individuati come occasione per avviare un processo di riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati esistenti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

20

PROT n°

18082

Data

13/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MARIA ANTONIA DE BERNARDI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in prossimità di viale Sicilia, attualmente classificata come "Ambito di trasformazione urbana – ATRU 2.1.", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, zona B2/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione urbana individuati come occasione per avviare un processo di riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati esistenti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

21

PROT n°

18123

Data

13/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE LENZO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Corbetta, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale. Tale richiesta deriva dalla necessità di un ampliamento minimo, 2 locali più servizi, per esigenze familiari.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**22**

PROT n°

**18204**

Data

**13/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
SERENA LUIGINO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere SS. Apostoli in via Fiuggi, attualmente classificata all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 5 – Stazione FS", venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/b", in quanto si tratta di fabbricato ricadente in area interferita dai nuovi assi infrastrutturali.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto non si ritiene di stralciare l'edificio oggetto dell'osservazione dall'ambito di trasformazione che interessa le aree che si sviluppano lungo i tracciati ferroviari, confermando invece gli obiettivi di carattere strategico individuati dal piano, orientati ad una riqualificazione urbanistica ed ambientale di queste aree e degli edifici che vi insistono. Viceversa, considerando la questione relativa agli interventi sugli edifici esistenti, si provvede ad integrare la scheda relativa all'ambito di trasformazione n°5 – Stazione FS, inserendo una parte relativa alle modalità di intervento che riguardano gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A18 – Schede aree di trasformazione

Nuovo comma all'interno della Scheda dell'Ambito di Trasformazione n° 5 – Stazione FS al paragrafo "*Prescrizioni e indicazioni progettuali*":

**" Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia parziale, con esclusione di interventi di totale demolizione e, per gli edifici a destinazione non residenziale sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico".**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**23**

PROT n°

**18348**

Data

**14/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE SAN GREGORIO SRL - GIANLUIGI LAVIZZARI (Amministratore Unico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) chiede la possibilità di edificare in centro storico con vincolo di sedime, ma senza vincolo di sagoma, mantenendo le distanze preesistenti anche se inferiori a 10 mt con declassamento dell'edificio da T2 a T3 e modalità di intervento da Rp a Re, con finalità di armonizzazione della cortina edilizia lungo via S.Gregorio, anche con atto d'obbligo, concessione convenzionata o piano attuativo;
- b) possibilità di aumentare la Slp esistente, immobili di via D.,Gregorio, mediante trasferimento di diritti volumetrici reperiti altrove.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta con le seguenti motivazioni:

- a) la valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale e dei contenuti delle tavole del Piano delle Regole e, in modo particolare, quelle relative ai criteri ed alle modalità di intervento, supportano la proposta di non accogliere la richiesta, in quanto qualsiasi ulteriore intervento non consentirebbe un corretto inserimento all'interno di un tessuto urbano già sufficientemente denso ed edificato;
- b) le aree comprese all'interno del centro storico non sono aree individuate dal piano per ospitare diritti volumetrici reperiti altrove e, quindi, per aumentare la densità edilizia esistente alla data di adozione del PGT.

### **NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

24

PROT n°

18349

Data

14/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ADELIO PINCIROLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago nei pressi della zona industriale, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico, venga classificata come area edificabile.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

25

PROT n°

18669

Data

15/03/2013

**OSSERVANTE/I**

LUIGI MARA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Madonna in Campagna, attualmente classificata come area a servizi, venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/a", come la restante parte dell'area in cui si colloca l'abitazione (da vedere anche l'osservazione al PIP della zona industriale di Sacconago, accolta con delibera di Consiglio Comunale).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti dell'osservazione presentata al PIP di Sacconago, accolta ed approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° 108/2002, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, classificando l'area di proprietà come "Ambito residenziale omogeneo – B1/a"; provvedendo anche ad aggiornare la cartografia in relazione all'avvenuto accoglimento dell'osservazione al PIP.

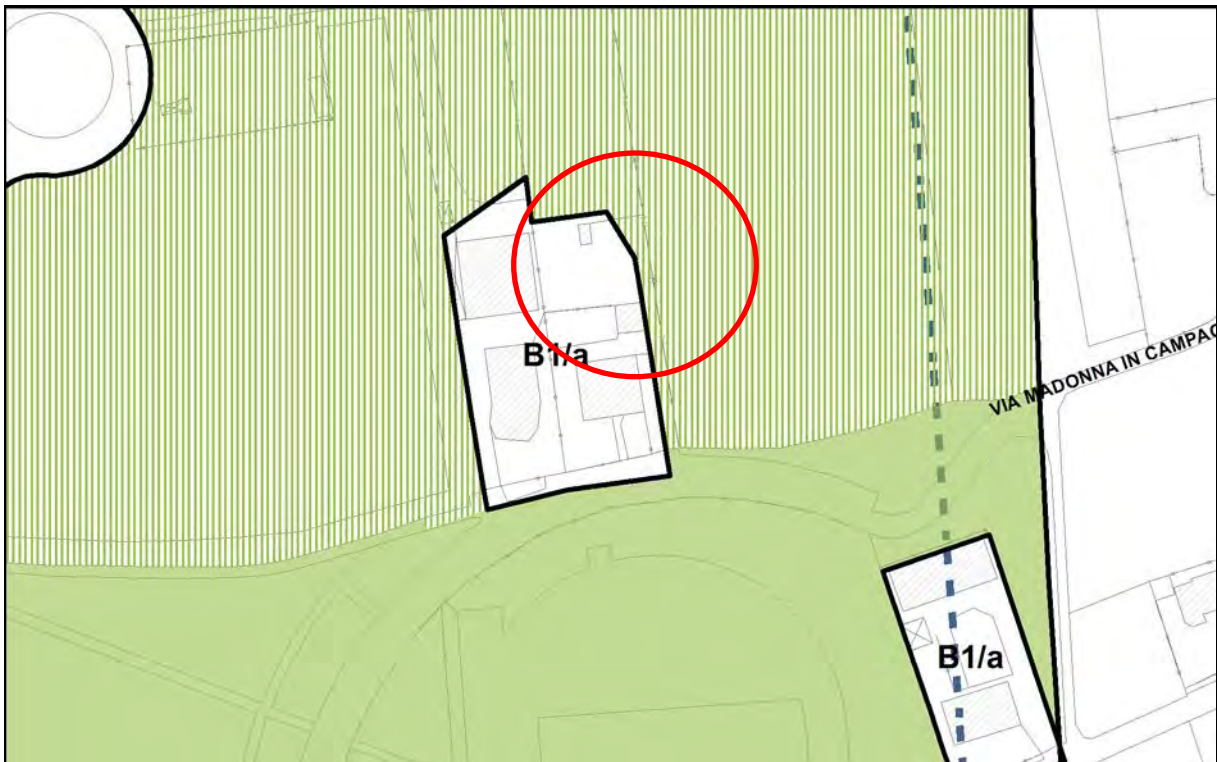
**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

26

PROT n°

18773

Data

15/03/2013

**OSSERVANTE/I**

COSIMO DELL'AQUILA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Gozzano, attualmente classificata come "Ambito di trasformazione urbana – ATRU 7", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione urbana individuati come occasione per avviare un processo di riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati esistenti.

Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**27**

PROT n°

**18820**

Data

**15/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

TENNIS CLUB BUSTO ARSIZIO – GIUSEPPE MARCORA (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'area interessata dall'osservazione si colloca a cavallo tra il comune di Busto Arsizio e quello di Castellanza, nel quartiere di Sant'Edoardo in via del Bosco, ed è classificata come "Ambito agricolo". Per tale area viene richiesta una classificazione come area a parcheggio a servizio dell'attività sportiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta, in quanto si consente di garantire un corretto svolgimento dell'attività ricreativa e sportiva rivolta ai cittadini, mediante la realizzazione di spazi a parcheggio per gli utenti.

Pertanto, anche al fine di garantire l'utilizzo finalizzato alla creazione di spazi a servizio dell'attività sportiva, l'area viene classificata come "Servizio pubblico", senza edificazione e senza la necessità di un'acquisizione alla proprietà pubblica.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

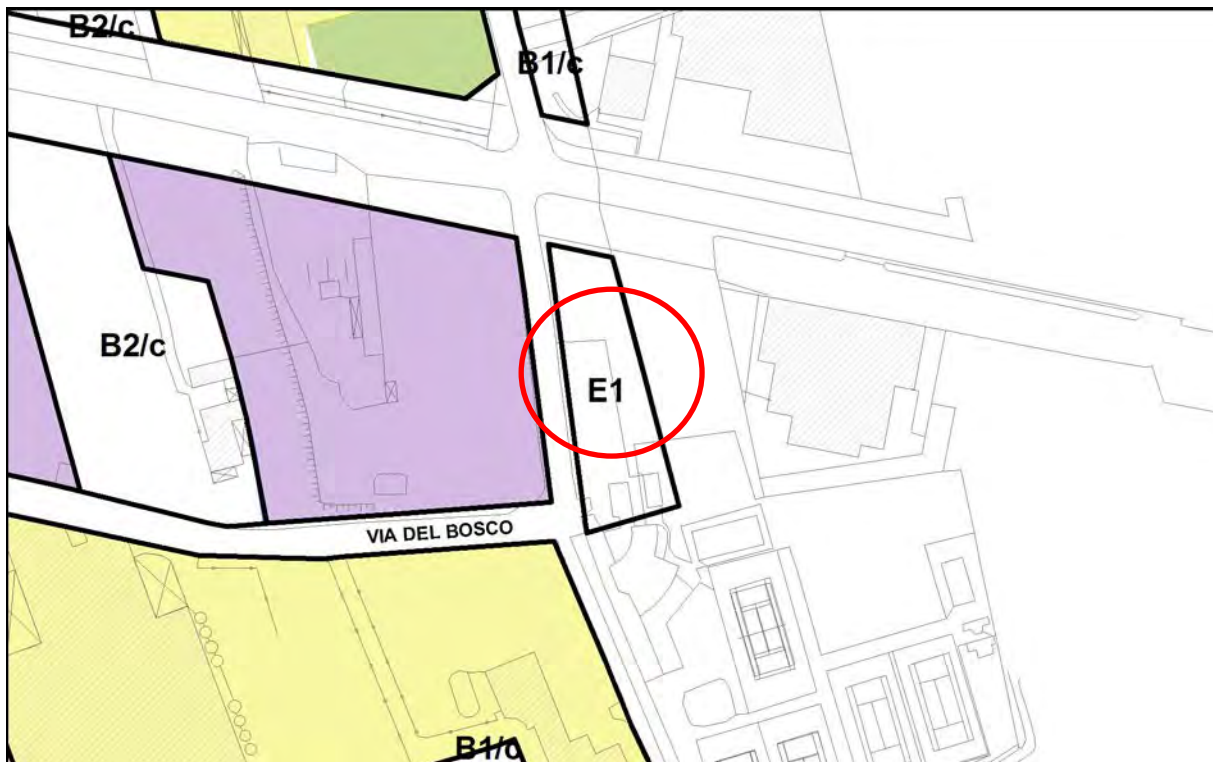
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

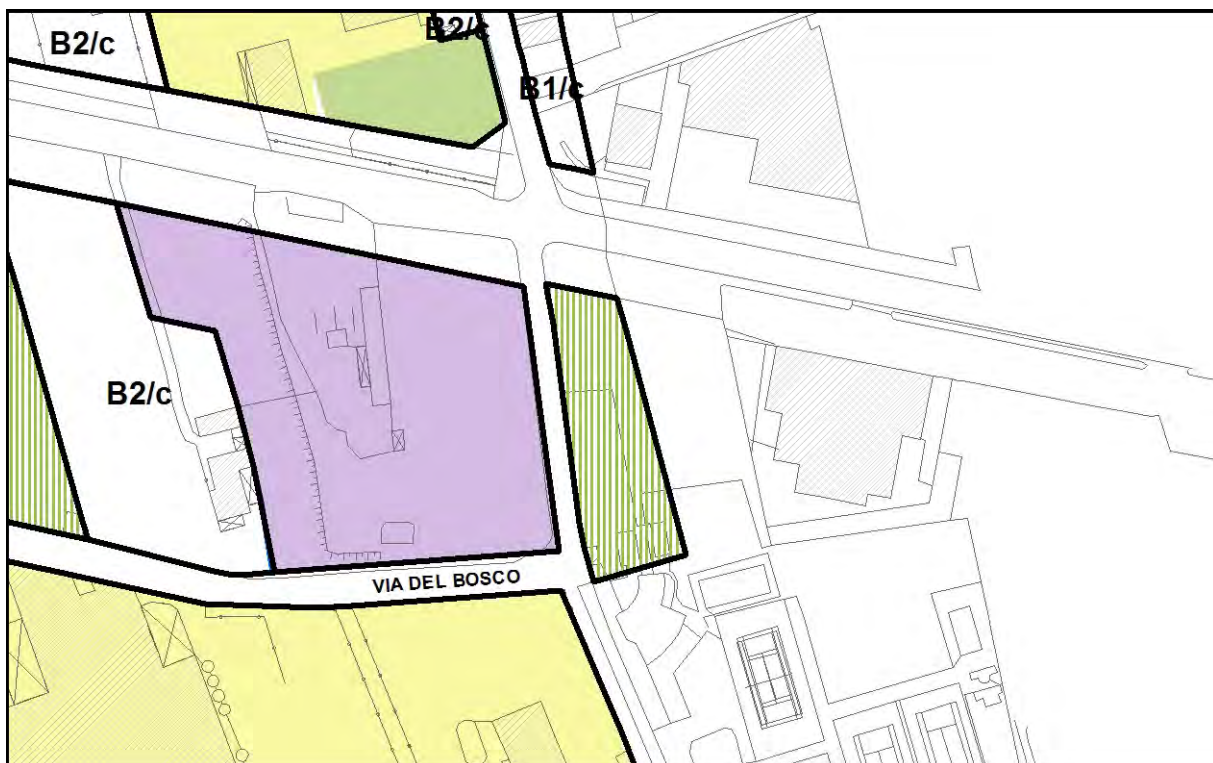
Piano dei Servizi. Elaborato B4 – Quadro progettuale

Piano dei Servizi. Elaborato B6 - Relazione

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**28**

PROT n°

**18823**

Data

**15/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SALVATORE FARINATO – MARIANNA BARBAGALLO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Corbetta, attualmente classificata come "Area di trasformazione – TR1g", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione urbana individuati come occasione per avviare un processo di riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati esistenti.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **29**

PROT n° **19611**

Data

**20/03/2013**

### OSSERVANTE/I

BARLOCCO SPA – LIVIO BARLOCCO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, in relazione ai contenuti delle norme del PdR, affronta i seguenti argomenti:

- a) art. 10: chiede la modifica del numero di posti auto per medie strutture di vendita da 8 posti auto ogni 100 mq di Slp a 1 posto auto ogni 30 mq di Slp;
- b) chiede la modifica del parametro verde filtrante come previsto dal PRG vigente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie parzialmente la richiesta, riducendo il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di Slp a 5 posti auto ogni 100 mq di Slp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di Slp;
- b) si accoglie parzialmente, portando al 15% il parametro Verde filtrante per gli ambiti D2 (art. 37 delle norme del PdR) e D4 (art. 39 delle norme del PdR).

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**30**

PROT n°

**19083**

Data

**18/03/2013**

### OSSERVANTE/I

BARLOCCO SPA – LIVIO BARLOCCO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Gran san Bernardo/via Gottardo, risulta erroneamente classificata come bosco trasformabile (elaborato C.9 del Piano delle Regole) e come area a sensibilità paesaggistica alta (elaborato C.10 del Piano delle Regole), in quanto l'area è di fatto edificata con regolari permessi comunali e autorizzazioni provinciali (anche al taglio delle alberature).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia, la verifica degli elaborati di piano e degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale, supportano la proposta di accogliere solo parzialmente, modificando la sola tavola C.10 del Piano delle Regole, ed assegnando all'area oggetto dell'osservazione la classe di sensibilità paesaggistica simile a quella delle confinanti aree a destinazione produttiva. Viceversa, non è possibile procedere all'adeguamento della tavola C.9 in quanto si tratta di cartografia che utilizza come base informativa quella fornita dal PIF provinciale.

Pertanto, trattandosi di errore contenuto in uno strumento di pianificazione sovraordinato, PIF della Provincia di Varese, non è di competenza comunale procedere all'eliminazione del suddetto errore. In ogni caso, tale errore potrà essere segnalato alla Provincia di Varese e risolto in sede di aggiornamento/adeguamento del piano provinciale.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C10 – Carta della sensibilità paesaggistica

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

31

PROT n°

19086

Data

18/03/2013

### OSSERVANTE/I

VENZAGHI CENTRO INDUSTRIALE SRL – LUIGI VENZAGHI (Consigliere delegato)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Piano delle Regole:

- a) chiede la modifica del parametro verde filtrante e altezza massima consentita per la sottozona B6/b;
- b) chiede la modifica del parametro distanza minima dalle strade consentendo l'edificazione in fregio alle vie.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) non si accoglie la richiesta in quanto si ritiene di non modificare i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti per le singole zone del tessuto urbano consolidato, coerenti con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto stesso;
- b) si accoglie parzialmente, in quanto si rimanda al contenuto dell'articolo 5, comma 3 delle norme del Piano delle regole che definisce i casi di allineamento lungo le sedi stradali.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Non comporta modifica agli elaborati di Piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

32

PROT n°

19090

Data

18/03/2013

**OSSERVANTE/I**

EDOARDO ANDREA TORRI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede la modifica del parametro della SIp per edifici residenziali, con esclusione dal calcolo di cantine e vani interrati con h inferiore a mt 3,00, la modifica del parametro SIp per le destinazioni produttive, escludendo dal calcolo le pensiline strumentali e la modifica del Verde filtrante considerando la diversa capacità filtrante dei vari materiali.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti ed in progetto, ma punta solamente a modificare parametri numerici relativi ad alcuni elementi degli edifici a destinazione residenziale e produttiva.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **33**

PROT n° **19125**

Data

**18/03/2013**

### OSSERVANTE/I

SANDRA RIMOLDI (Comproprietaria)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago nei pressi della zona industriale, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico, venga classificata come verde privato, senza volumetria.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta in quanto si tratta di una destinazione funzionale – Verde privato privo di capacità edificatoria – compatibile con gli obiettivi di carattere strategico finalizzati alla valorizzazione delle aree verde pubbliche e private, che costituiscono parte del disegno di riqualificazione del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni ambientali della città.

L'accoglimento dell'osservazione consente di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente, confermando ed ampliando la presenza di aree verdi con funzione ecologica ed ambientale.

A tal fine, si provvede ad individuare, all'interno degli "Ambiti residenziali di interesse storico e ambientale – B6/a'", normati dall'art. 29 delle norme del Piano delle Regole, un nuovo sub-ambito, B6/c, denominato "Verde privato con funzione ecologica e ambientale", privo di capacità edificatoria.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C13 - Norme

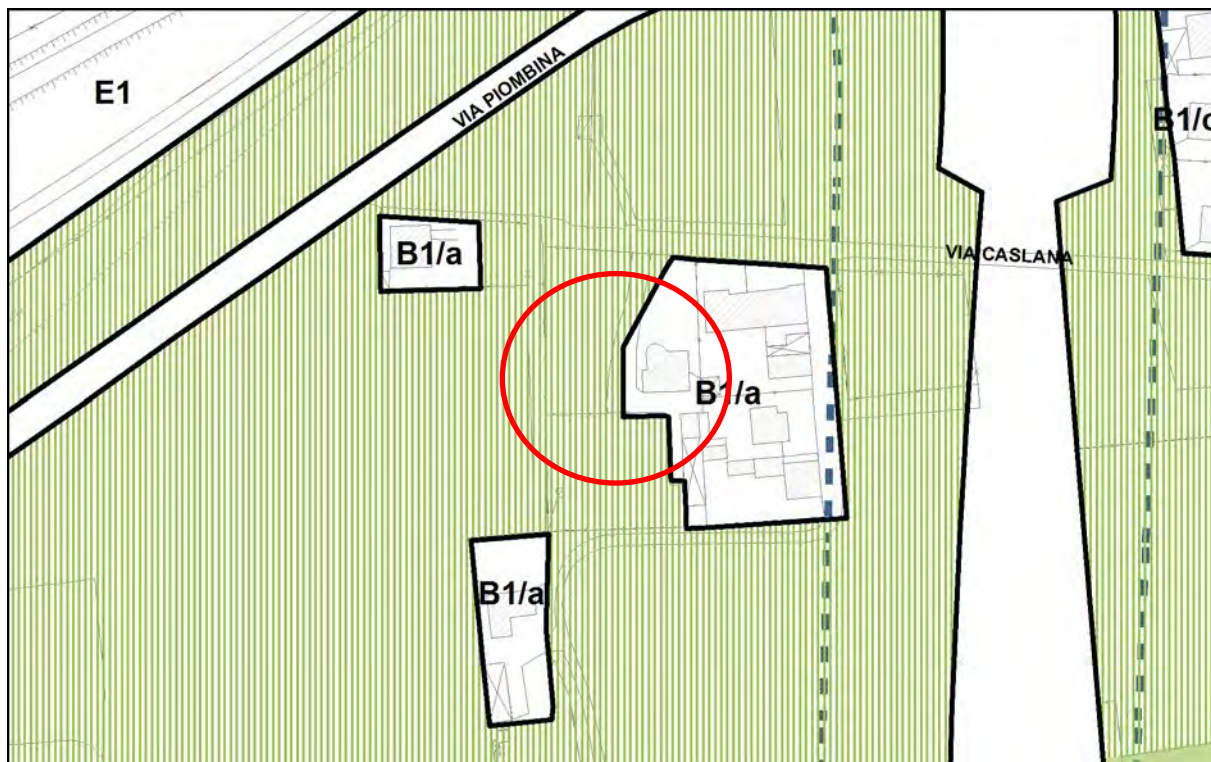
Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 29 – Ambiti residenziali di interesse storico-ambientale (B6)</b>  <b>1. Descrizione</b> Sono porzioni del tessuto urbano non omogenei per quanto riguarda la densità edilizia e la tipologia e si divide in due ambiti. Nel primo caso, si tratta di ambiti	<b>Art. 29 – Ambiti residenziali di interesse storico-ambientale (B6)</b>  <b>1. Descrizione</b> Sono porzioni del tessuto urbano non omogenei per quanto riguarda la densità edilizia e la tipologia e si divide in tre ambiti. Nel primo caso, si tratta di ambiti



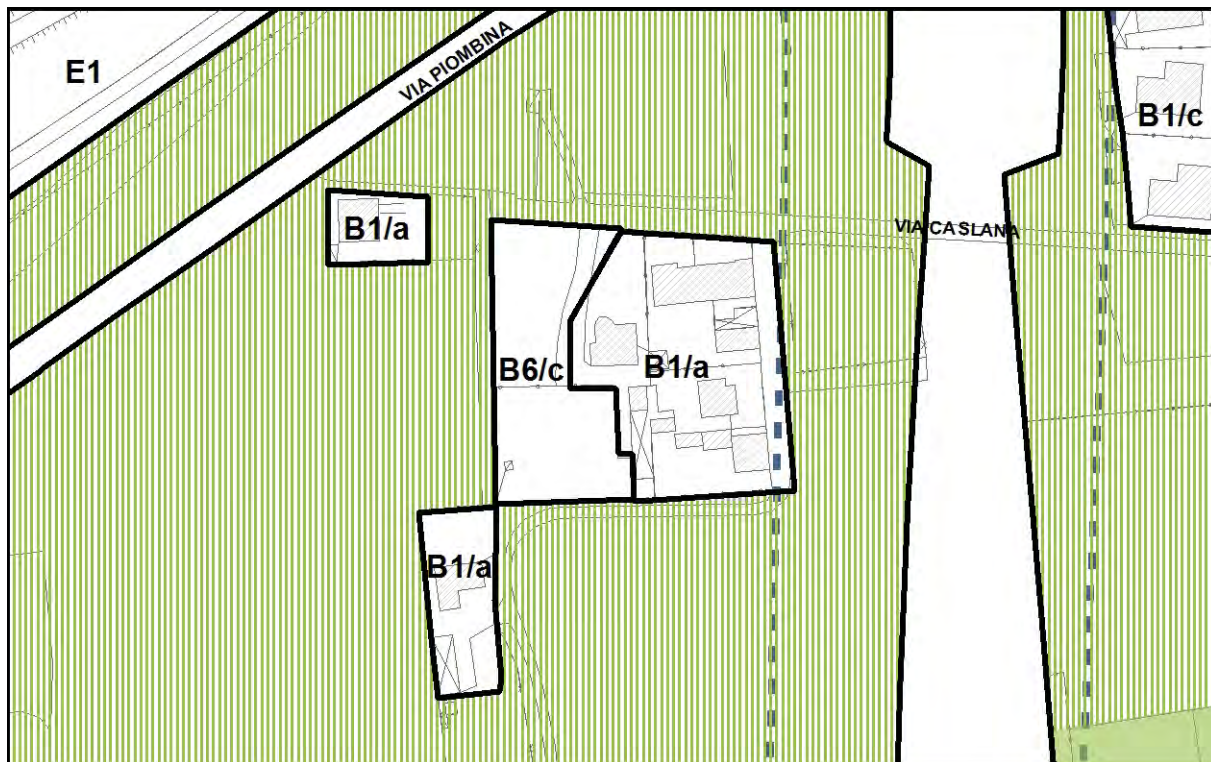
<p>..... quale risultato della stratificazione avvenuta nel corso degli anni.</p> <p><b>2. Finalità</b> Per gli ambiti prevalentemente liberi ed in cui la presenza delle aree verdi e del patrimonio arboreo è significativa, il piano si propone di tutelare, conservare e mantenere il verde esistente; mentre per gli ambiti .....</p> <p><b>3. Destinazioni d'uso</b> .....</p> <p><b>4. Parametri edilizi ed urbanistici</b> La zona B6 è suddivisa in 2 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo, in relazione alla densità esistente Per il sub ambito B6a:..... Per il sub ambito B6b .....</p>	<p>..... quale risultato della stratificazione avvenuta nel corso degli anni. Nel terzo caso si tratta di aree in prevalenza libere che svolgono una funzione ecologica e ambientale e garantiscono la presenza di spazi non edificati, all'interno del tessuto urbano consolidato (verde privato con funzione ecologica e ambientale).</p> <p><b>2. Finalità</b> Per gli ambiti prevalentemente liberi ed in cui la presenza delle aree verdi e del patrimonio arboreo è significativa, il piano si propone di tutelare, conservare e mantenere il verde esistente; per gli ambiti liberi ed in cui la presenza del patrimonio arboreo è minima, il piano propone il ruolo di garantire permeabilità e interruzione dell'edificato all'interno del tessuto consolidato; mentre per gli ambiti .....</p> <p><b>3. Destinazioni d'uso</b> .....</p> <p><b>4. Parametri edilizi ed urbanistici</b> La zona B6 è suddivisa in 3 sub ambiti, di cui le prime 2 si differiscono esclusivamente per l'indice massimo, in relazione alla densità esistente Per il sub ambito B6a:..... Per il sub ambito B6b ..... Le aree comprese nel sub ambito B6c sono sprovviste di capacità edificatoria propria.</p>
--	---



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

34

PROT n°

19128

Data

18/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MARINELLA BUGINI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 10 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di effettuare cambio di destinazione d'uso dell'immobile da industriale a commerciale, senza reperire parcheggi sull'area di proprietà, ma utilizzando i posti auto pubblici già presenti su via Gaeta.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad essere carente nelle motivazioni, non si ritiene la proposta orientata a migliorare la qualità degli interventi e, soprattutto, il loro corretto inserimento all'interno del tessuto urbano consolidato. Si ricorda che la norma consente la monetizzazione dei parcheggi pubblici e l'obbligo di reperire i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'articolo 10 delle norme.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**35**

PROT n°

**19132**

Data

**19/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

PARROCCHIA SAN GIOVANNI BATTISTA – MONSIGNOR SEVERINO CARLO PAGANI  
(Parroco)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede di estendere il diritto volumetrico indotto da un'area da acquisire per servizi agli ambiti di pianificazione urbanistica edificati a carattere privato residenziale. In subordine di rivalutare l'indicazione di azzonamento a carattere pubblico, in ordine ad un effettivo interesse collettivo, dettato da una manifesta esigenza tale da promuovere un'azione pianificatoria e programmatica realmente praticabile e concretizzabile.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto si conferma che il piano consente una serie di opportunità per l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati alle aree di interesse pubblico da acquisire. Si evidenzia che, come previsto dalla normativa regionale e ribadito dall'art. 5 delle norme del Piano dei Servizi, i soggetti privati possono, in qualsiasi momento e nelle forme e modalità previste dalla normativa, proporre o concordare con l'Amministrazione Comunale, attraverso apposita convenzione, la realizzazione e la gestione di servizi privati di uso pubblico.

Si precisa che il piano definisce, attraverso le norme dall'art. 6 all'art. 10 del Documento di Piano, le modalità di applicazione dei principi perequativi e, di conseguenza, non è possibile ipotizzare un'applicazione estesa a tutte le aree private a destinazione residenziale, pena la generazione di quantità non collocabili di diritti volumetrici.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

36

PROT n°

19136

Data

18/03/2013

### OSSERVANTE/I

PARROCCHIA SAN GIOVANNI BATTISTA – MONSIGNOR SEVERINO CARLO PAGANI  
(Parroco)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede per l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di San Giovanni in via Pozzi, visto il contenuto della tavola C3 del Piano delle Regole e l'indicazione della destinazione d'uso assegnata all'edificio, in parte classificato come "privato di uso pubblico", l'estensione della destinazione d'uso "residenza" all'intero fabbricato di via Pozzi.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non è accolta in quanto si tratta di edificio inserito all'interno di un ampio comparto destinato interamente ad attività private di uso pubblico, così come risulta agli atti dell'Amministrazione Comunale. A tal fine si precisa che la destinazione residenziale, qualora complementare a quella principale, all'interno di attività di servizi privati è sempre possibile.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

37

PROT n°

19137

Data

18/03/2013

### OSSERVANTE/I

PARROCCHIA SAN GIOVANNI BATTISTA – MONSIGNOR SEVERINO CARLO PAGANI  
(Parroco)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede per l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di San Giovanni in via Tettamanti, visto il contenuto della tavola C3 del Piano delle Regole e l'indicazione della destinazione d'uso assegnata all'edificio, in parte classificato come "privato di uso pubblico", l'estensione della destinazione d'uso "residenza con altre attività al piano terra" all'intero fabbricato di via Tettamanti.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale e dei contenuti della tavola del Piano delle Regole, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

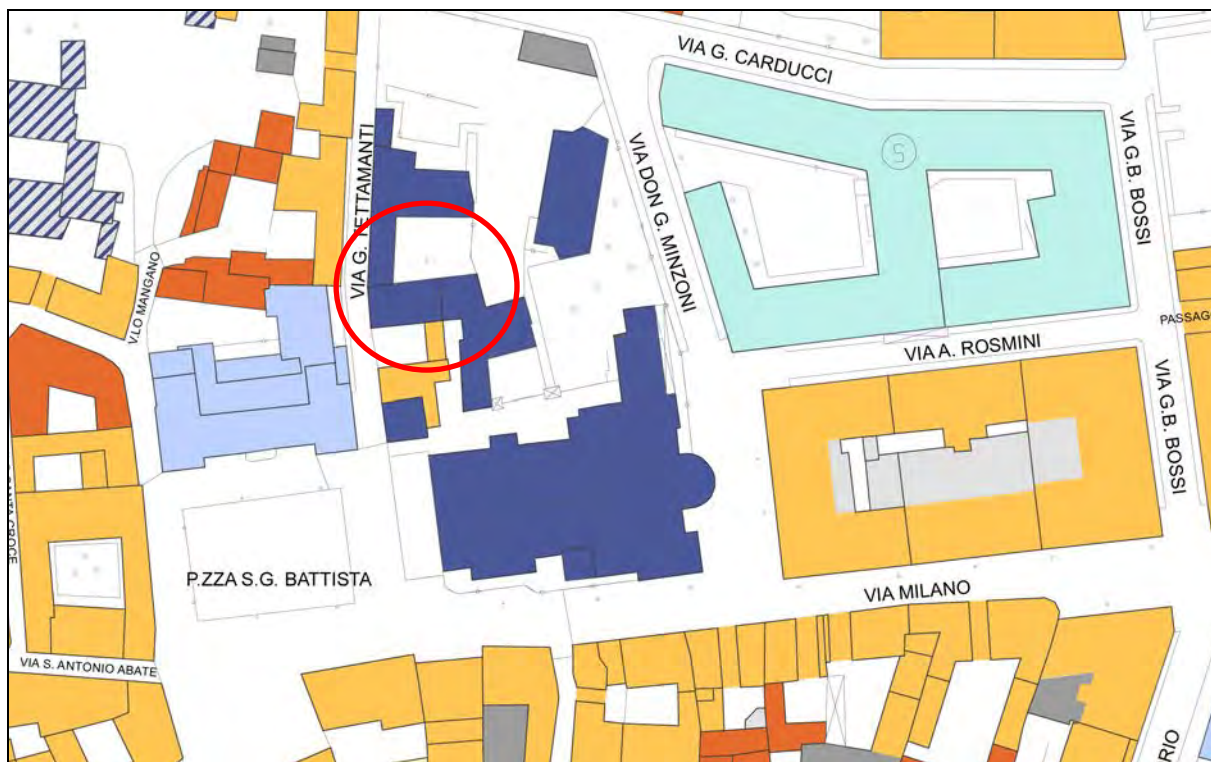
A tal fine, nella tavola C3 del Piano delle Regole, si provvede a classificare l'intero edificio di via Tettamanti con la destinazione d'uso "Residenza con altre attività al piano terra" e ad inserire la medesima dizione all'interno della tabella riassuntiva del Piano dei Servizi.

### ACCOLTA

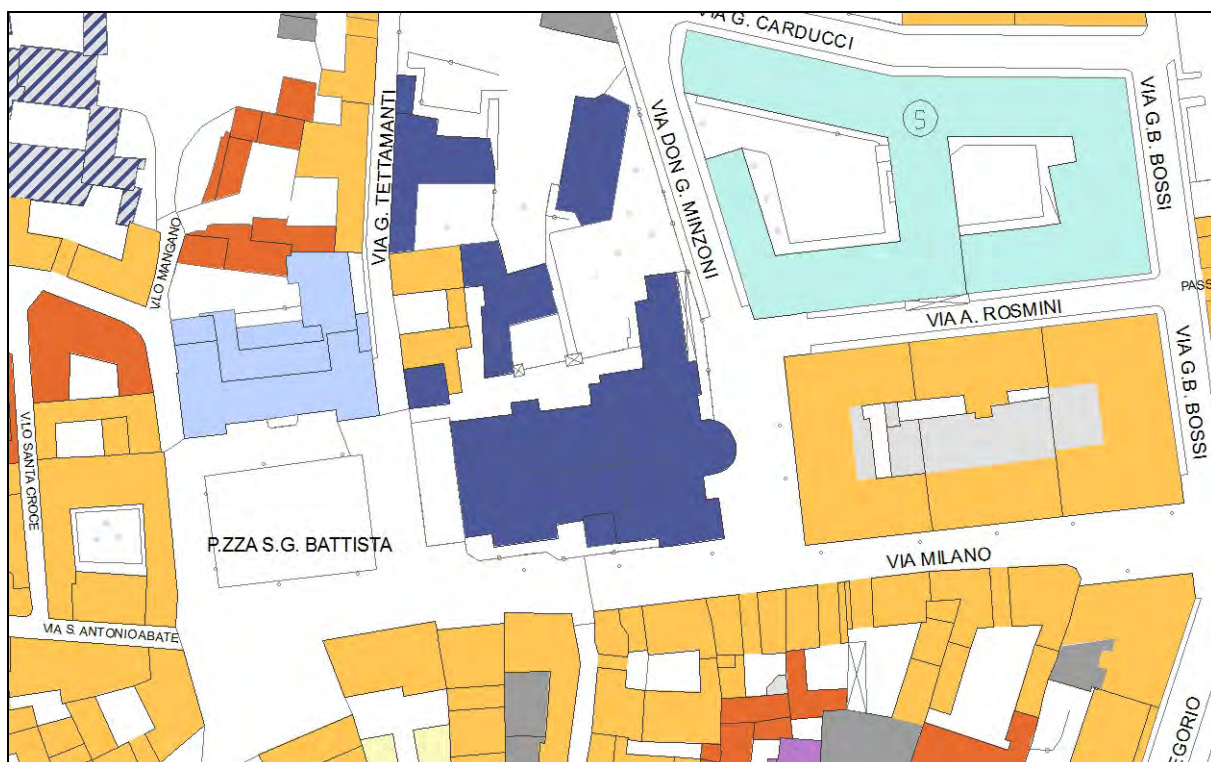
### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C3.1/3 – Nuclei di antica formazione: Destinazioni d'uso  
Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

38

PROT n°

19138

Data

18/03/2013

**OSSERVANTE/I**

EMILIA TESSARO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere Beata Giuliana, via Samarate/via Cascina del Bosco, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, con indice di edificabilità pari a 0,35 mq/mq.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

39

PROT n°

19182

Data

18/03/2013

**OSSERVANTE/I**

SIMONE EDOARDO CASAZZA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via B. De Bustis, attualmente classificata come "Area di trasformazione – TR2c", venga classificata come "Zona a verde urbano quartierale" o area agricola. edificabile a destinazione residenziale. In alternativa, si propone di ridurre la superficie destinata a concentrazione volumetrica, l'indice di utilizzazione territoriale Ut e l'altezza massima prevista.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione urbana individuati come occasione per avviare un processo di riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato, di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati esistenti e di creazione di una parte importante del sistema delle aree individuate per la creazione del Parco Agricolo previsto tra Sacconago e Borsano, come argomentato e motivato all'interno degli elaborati cartografici e di testo che costituiscono il PGT.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

40

PROT n°

19410

Data

19/03/2013

**OSSERVANTE/I**

LUCIO CASTELLANZA (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Magnago/via Oristano, attualmente classificata all'interno dell'ambito di trasformazione n° 1 – Spina Verde, venga stralciata dall'ambito al fine di ottenere un lotto edificabile ad est della proprietà.

Di carattere generale, l'osservazione chiede, con riferimento ai terreni ricadenti all'interno degli ambiti di trasformazione, l'inserimento di una norma che permetta l'utilizzo dei diritti edificatori di perequazione nei terreni adiacenti agli ambiti stessi, nel caso in cui la proprietà del lotto sia la medesima.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta.

Rispetto alla prima richiesta, l'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato, restituendo ad utilizzi urbani, un'area in precedenza interessata dalla realizzazione di una infrastruttura viabilistica di interesse sovracomunale.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Si ricorda che si tratta di un ambito soggetto a pianificazione urbanistica attuativa e che per gli edifici inseriti all'interno del perimetro, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda la seconda richiesta, non può essere accolta in quanto il piano individua un meccanismo di aree di generazione e di atterraggio dei diritti volumetrici definite da perimetri e da superfici precise: la proposta, non adeguatamente supportata e motivata, non consentirebbe di gestire correttamente il meccanismo perequativo, ma soprattutto aumenterebbe in misura consistente il numero di aree coinvolte.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

41

PROT n°

19415

Data

19/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIANCARLO MORIGGI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Cairate, attualmente classificata come area a servizi all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 6 – Busto Nord", venga classificata come area edificabile in zona B4 – Ambito residenziale a disegno unitario, come la restante parte della proprietà, su cui si svolge un'attività artigianale (modellista meccanico).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione dei contenuti dell'osservazione, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia di piano, l'accoglimento della successiva osservazione n° 122, la presenza di un'attività artigianale familiare operante da diversi decenni che si intende confermare nella sua attuale localizzazione, supportano la decisione di accogliere il contenuto della richiesta.

A tal fine si provvede a modificare il perimetro dell'ambito di trasformazione "Parco Busto 2000", escludendo l'area oggetto dell'osservazione, che viene classificata all'interno dell' "Ambito residenziale a disegno unitario – B4", uniforme a quella della restante parte dell'area di proprietà e del contesto circostante in cui il lotto si colloca e regolato dall'articolo 27 delle norme del Piano delle Regole.

## **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

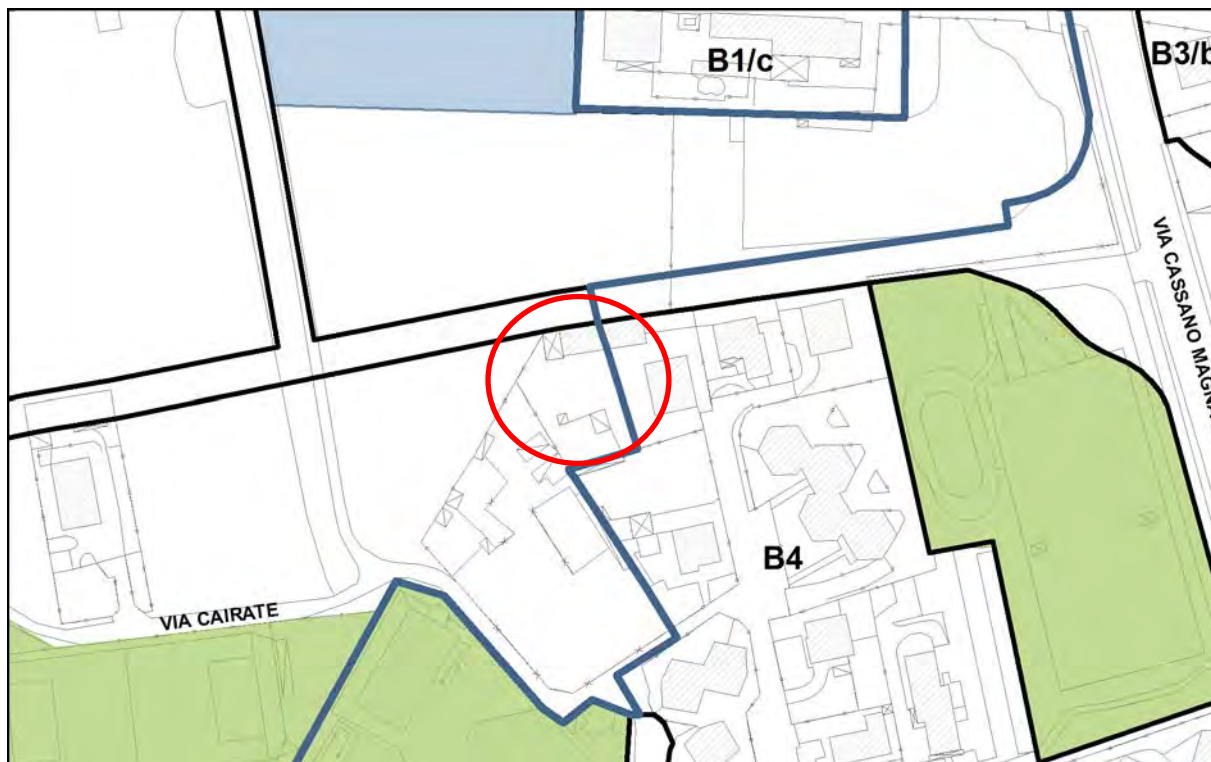
Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

42

PROT n°

19423

Data

19/03/2013

**OSSERVANTE/I**

EMELINDA GRASSI (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Cuoco, chiede la possibilità di intervenire sulla porzione di proprietà ricompresa nel perimetro dell'area di rigenerazione urbana di proprietà (5f) con incremento di capacità edificatoria da 0,25 a 0,35 mq/mq, consentendo la cessione di parte del lotto.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area inserita all'interno di un ambito di rigenerazione che si propone di attivare obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti e di quelli in progetto. Pertanto, l'attuazione degli interventi è consentita solamente rispetto alla possibilità di raggiungere questi obiettivi. In sede di attuazione sarà comunque possibile, a fronte di progetti complessivi, attuare gli interventi per comparti edificatori.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

43

PROT n°

19430

Data

19/03/2013

OSSERVANTE/I

SILVIO PINCHI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere SS. Apostoli in via Cà Bianca, attualmente classificata all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 5 – Stazione FS", venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b", in quanto si tratta di fabbricato ricadente in area interferita dai nuovi assi infrastrutturali.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto non si ritiene di stralciare l'edificio oggetto dell'osservazione dall'ambito di trasformazione che interessa le aree che si sviluppano lungo i tracciati ferroviari, confermando invece gli obiettivi di carattere strategico individuati dal piano, orientati ad una riqualificazione urbanistica ed ambientale di queste aree e degli edifici che vi insistono. Viceversa, considerando la questione relativa agli interventi sugli edifici esistenti, si provvede ad integrare la scheda relativa all'ambito di trasformazione – Stazione FS, inserendo una parte relativa alle modalità di intervento che riguardano gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Nuovo comma all'interno della Scheda dell'Ambito di Trasformazione n° 5 – Stazione FS al paragrafo "*Prescrizioni e indicazioni progettuali*":

**" Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia parziale, con esclusione di interventi di totale demolizione e, per gli edifici a destinazione non residenziale sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico".**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**44**

PROT n°

**19434**

Data

**19/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

PARROCCHIA SAN GIOVANNI BATTISTA – MONSIGNOR SEVERINO CARLO PAGANI  
(Parroco)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per gli immobili di proprietà, localizzati nel quartiere di San Giovanni in via Pozzi, visto il contenuto della tavola C3 del Piano delle Regole e l'indicazione della destinazione d'uso assegnate all'edificio lungo via Pozzi e all'ex-Cinema Nuovo, classificati come "privato di uso pubblico", l'assegnazione della destinazione d'uso "residenza con altre attività al piano terra", tenendo in considerazione l'attuale parziale presenza di residenza.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale e dei contenuti della tavola del Piano delle Regole, supportano la proposta di accogliere parzialmente la richiesta.

A tal fine, nella tavola C3 del Piano delle Regole, si provvede a classificare l'intero edificio lungo via Pozzi con la destinazione d'uso "Residenza con altre attività al piano terra", mentre per quanto riguarda l'ex-Cinema Pozzi non si ritiene di modificare la classificazione come "privato di uso pubblico", omogenea a quella degli edifici circostanti. In ogni caso, all'interno della tabella riassuntiva del Piano dei Servizi, si provvede ad inserire l'indicazione della presenza, all'interno dell'edificio ex-Cinema Nuovo di residenza.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C3.1/3 – Nuclei di antica formazione: Destinazioni d'uso  
Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**45**

PROT n°

**19439**

Data

**19/03/2013**

### OSSERVANTE/I

CENTRO TESSILE COTONIERO E ABBIGLIAMENTO SPA - GRAZIA CERINI (Direttore Generale)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi

L'osservazione chiede che per l'edificio del Centro Tessile Cotoniero, localizzato nel quartiere di Sant'Anna in via Sant'Anna, venga indicato correttamente il numero di piani (sono 3, anziché 2), così come non è corretta l'indicazione come "Servizio Istituzionali e Uffici", in quanto all'interno si svolgono servizi istituzionali di ricerca, sviluppo, prova, certificazione e formazione.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica del contenuto delle schede relative ai servizi, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la scheda del piano dei servizi, provvedendo anche a completare le indicazioni relative alle attività svolte all'interno dell'edificio, che comunque viene confermato nella categoria dei "Servizi istituzionali e uffici", corrispondente all'attività prevalente.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

46

PROT n°

19442

Data

19/03/2013

**OSSERVANTE/I**

PIETRO BARLOCCO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano, a sud di viale Toscana, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

47

PROT n°

19448

Data

19/03/2013

**OSSERVANTE/I**

NADIA CASTIGLIONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rodari, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

In subordine, l'osservazione chiede che venga modificato l'art. 41 delle norme del Piano delle Regole, consentendo la realizzazione di un ampliamento massimo di 50 mq, prescindendo dalle dimensioni originali dell'edificio.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda la richiesta di modifica della destinazione funzionale, non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Per quanto riguarda la richiesta di ampliamento, si accoglie la proposta, incrementando il previsto ampliamento di 30 mq, a 50 mq per edifici residenziali in ambito agricoli E1, non connessi all'attività agricola.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione

<p><b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b></p> <p>Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 30 mq.</p>	<p><b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b></p> <p>Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

48

PROT n°

19450

Data

19/03/2013

**OSSERVANTE/I**

PIER PAOLO FERRARIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per gli immobili di proprietà, localizzati nel quartiere di San Michele in via Goito, edifici destinati in precedenza ad attività produttiva/deposito e classificati in ambito C2, classificati come tettoia, una corretta rappresentazione all'interno degli elaborati C7 e C8 del Piano delle Regole e l'indicazione Re, come modalità di intervento.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale e dei contenuti delle tavole del Piano delle Regole, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, in relazione alle informazioni fornite dall'osservante, si provvede ad individuare l'edificio esistente, in coerenza con lo stato di fatto, assegnando allo stesso la modalità di intervento Re – Ristrutturazione edilizia

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

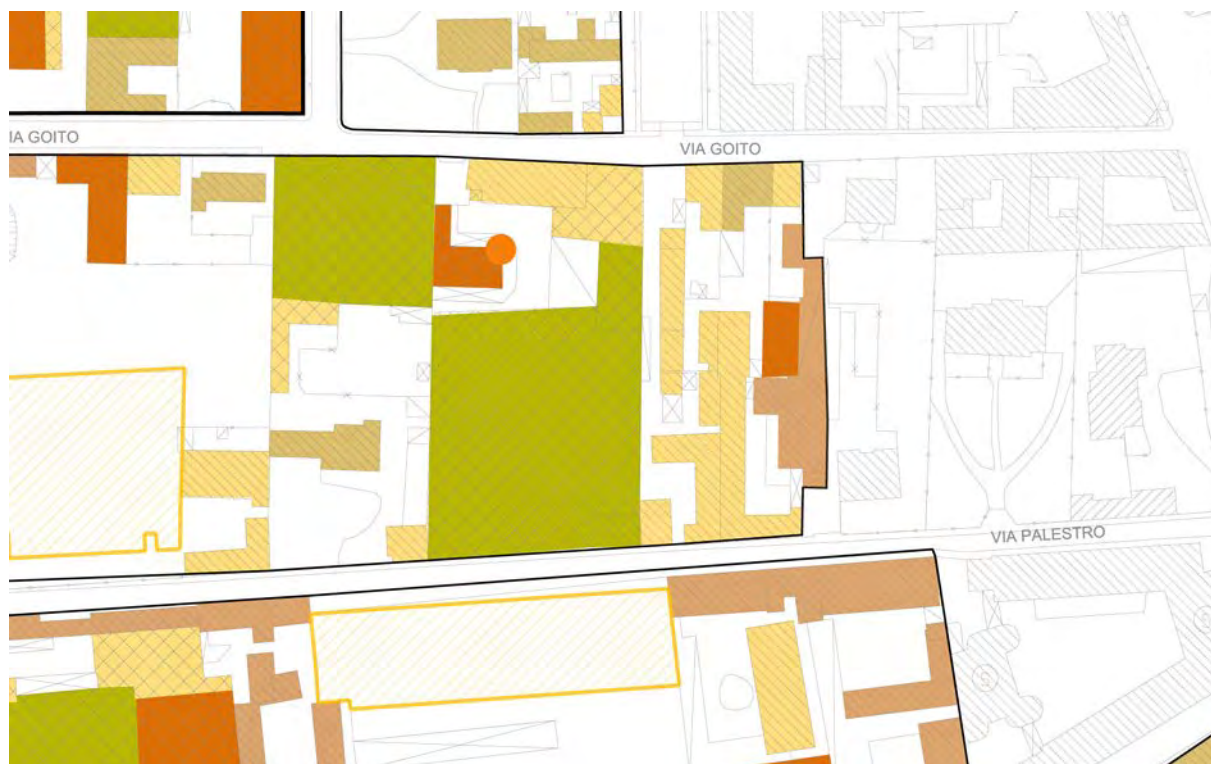
Piano delle Regole. Elaborato C8 – Tessuto produttivo di matrice storica: Modalità di intervento



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**49**

PROT n°

**19461**

Data

**19/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per gli immobili di proprietà, localizzati nel quartiere di San Michele in via Palestro, visto il contenuto delle tavole C7 e C8 del Piano delle Regole, unitamente alla scheda n° 106 relativa a Villa Ferario, la corretta delimitazione della proprietà Villa Ferario, l'errata classificazione del fabbricato residenziale esistente di via Goito, con la conseguente attribuzione della modalità di intervento, proponendo quella di ristrutturazione - Re.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale e dei contenuti delle tavole del Piano delle Regole, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, in relazione alle informazioni fornite dall'osservante, si provvede a delimitare correttamente l'area di Villa Ferrario, ad individuare correttamente l'edificio esistente, in coerenza con lo stato di fatto, assegnando allo stesso la modalità di intervento Re – Ristrutturazione edilizia

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

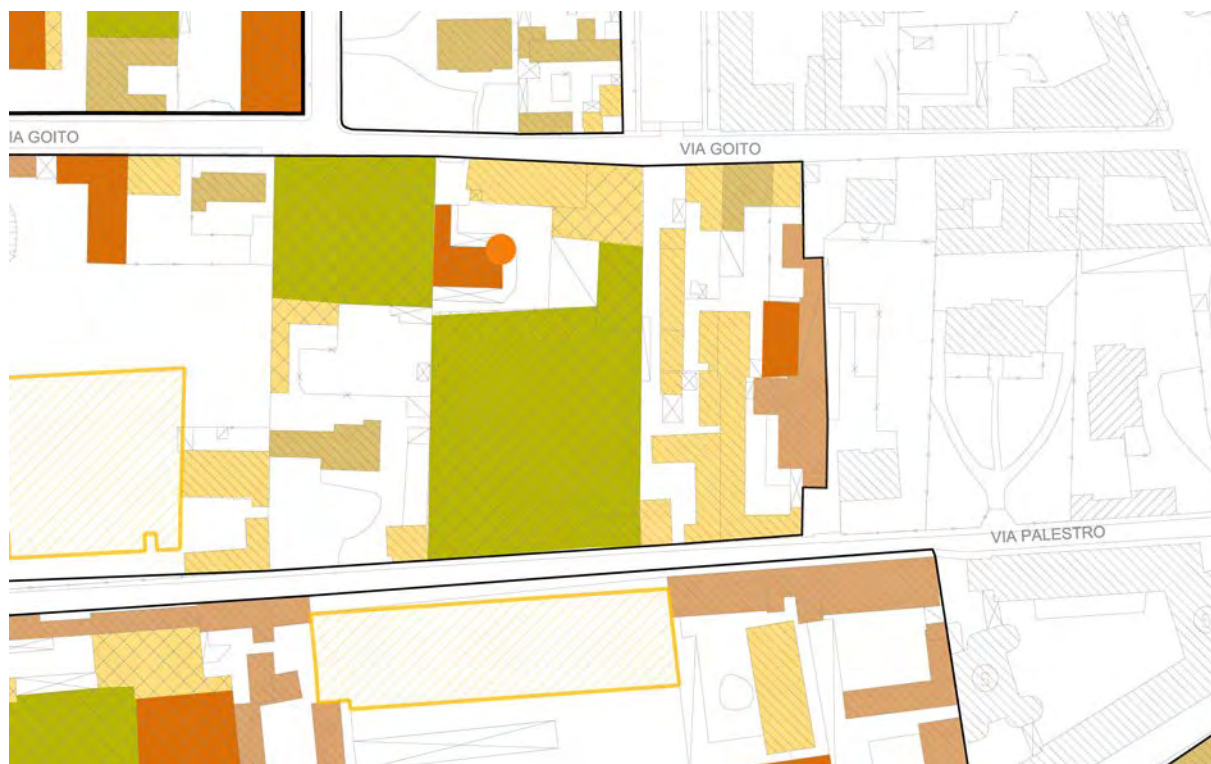
Piano delle Regole. Elaborato C8 – Tessuto produttivo di matrice storica: Modalità di intervento

Piano delle Regole. Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**50**

PROT n°

**19469**

Data

**19/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUIGI VENEGONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere Beata Giuliana in via Corbetta, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

51

PROT n°

19471

Data

19/03/2013

**OSSERVANTE/I**

LUIGI VENEGONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via dell'Usignolo, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**52**

PROT n°

**19474**

Data

**19/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ORAZIO LUALDI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 30 delle norme del Piano delle regole, chiede di effettuare il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza in sottozona B7 (edificio in prevalenza residenziale).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta destinate al completamento di previsioni di attrezzature e servizi di interesse pubblico e, quindi, si tratta di aree sprovviste da capacità edificatoria propria e, pertanto, vedono confermata la Slp esistente, consentendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, la possibilità di ampliamenti massimi fino al 20% della Slp esistente, oppure di 30 mq.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

53

PROT n°

19477

Data

19/03/2013

OSSERVANTE/I

MICHELE CASTIGLIONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Gozzano, attualmente classificata come "Area di trasformazione – ATRU4.1", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, Zona B1/c o B2/c.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione urbana individuati come occasione per avviare un processo di riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati esistenti.

Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **54**

PROT n° **19603**

Data

**20/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANGELO PELLEGATTA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 32 delle norme del Piano delle regole, chiede chiarimenti sulle destinazioni consentite, rilevando problemi applicativi della norma per quanto riguarda le percentuali delle volumetrie ammesse per destinazioni diverse nel caso di ristrutturazione nell'involucro e ritiene la norma di difficile applicabilità.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Inoltre, si precisa che nel caso specifico, la norma si propone di garantire, dove possibile e dove scelto dal proprietario, la possibilità di far convivere, all'interno del medesimo edificio, destinazioni tra di loro compatibili, garantendo quindi la plurifunzionalità del tessuto urbano consolidato.

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**55**

PROT n°

**19611**

Data

**20/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

CLAMASA SRL – MAURIZIO TOSI (Consigliere delegato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, in relazione ai contenuti delle norme del PdR, affronta i seguenti argomenti:

- a) art. 10: chiede la modifica del numero di posti auto per medie strutture di vendita da 8 posti auto ogni 100 mq di Slp a 1 posto auto ogni 30 mq di Slp;
- b) art. 38: chiede la modifica del parametro verde filtrante come previsto dal PRG vigente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie parzialmente la richiesta, riducendo il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di Slp a 5 posti auto ogni 100 mq di Slp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di Slp;
- b) non si accoglie, in quanto si ritiene la proposta non finalizzata a migliorare la qualità e le prestazioni degli interventi edilizi.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**56**

PROT n°

**19615**

Data

**20/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

COSTRUZIONI MECCANICHE LUIGI BANDERA – PIERO BANDERA (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 10 delle norme del PdR, evidenzia che il parametro P risulta sovrastimato per il cambio di destinazione d'uso commerciale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta.

Per quanto riguarda l'art. 10, si riduce il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di Slp a 5 posti auto ogni 100 mq di Slp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di Slp.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**57**

PROT n°

**19621**

Data

**20/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

IVY OXFORD SRL – LUIGI CAPPIO BACCANETTO (Presidente Consiglio d'Amministrazione)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 10 delle norme del PdR, evidenzia che il parametro P risulta sovrastimato per il cambio di destinazione d'uso commerciale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta.

Per quanto riguarda l'art. 10, si riduce il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di Slp a 5 posti auto ogni 100 mq di Slp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di Slp.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **58**

PROT n° **19624**

Data

**20/03/2013**

### OSSERVANTE/I

EGIDIO CHIERICHETTI SRL – PAOLO DI GIOIA (Amministratore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Piermarini, attualmente classificata come "Ambito di trasformazione – Ambito Busto Nord – TR6d" venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, Zona B1/c.

Inoltre, all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione TR6d, è stata erroneamente indicata un'area di proprietà privata di 611 mq di superficie, come area di proprietà comunale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni.

Non può essere accolta nella parte relativa alla richiesta di riclassificazione della destinazione urbanistica, in quanto l'area è inserita all'interno di un ambito che svolge un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

E' accolta per quanto riguarda la correzione dell'errore materiale relativo all'area non di proprietà comunale, ma di proprietà privata inserita all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione TR6.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

59

PROT n°

19626

Data

20/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MARIA LUISA BESNATI (Comproprietaria)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 32 delle norme del Piano delle regole, chiede per interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale la possibilità di utilizzare l'80% del volume esistente invece che il 50%.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Inoltre, si precisa che nel caso specifico, la norma si propone di garantire, dove possibile e dove scelto dal proprietario, la possibilità di far convivere, all'interno del medesimo edificio, destinazioni tra di loro compatibili, garantendo quindi la plurifunzionalità del tessuto urbano consolidato.

Inoltre, il criterio utilizzato per le zone C2 è quello di valorizzare ed incentivare la presenza di funzioni diverse dalla residenza e, di conseguenza, la possibilità di destinazioni residenziali è consentita, ma non costituisce criterio per garantire quote maggiori del 50% rispetto all'esistente.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

60

PROT n°

19644

Data

20/03/2013

OSSERVANTE/I

ELENA LAMPERTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Corbetta e via Samarate (ridurre lo sviluppo del tracciato, con deviazione all'interno dell'area verde fra il parcheggio del cimitero).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Corbetta e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

[illegible]



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

61

PROT n°

19662

Data

20/03/2013

OSSERVANTE/I

DAVIDE FERRARIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo, inserita all'interno dell'area di rigenerazione privata 4g, chiede la possibilità di intervento indipendente ed autonomo.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di rigenerazione, così come è previsto negli ambiti di trasformazione e di trasformazione per la riqualificazione urbana.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da

	parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**62**

PROT n°

**19729**

Data

**20/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO ZEROLI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Muratori, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse pubblico – Area 4":

- a) venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/d";
- b) la revisione dei limiti del cassone stradale di via Muratori, allineandolo al perimetro dell'ambito 3".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.  
Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.
- b) si provvede ad eliminare l'indicazione del "cassone stradale" lungo via Muratori, rimandando la definizione della rete viabilistica in sede di elaborazione del piano attuativo.

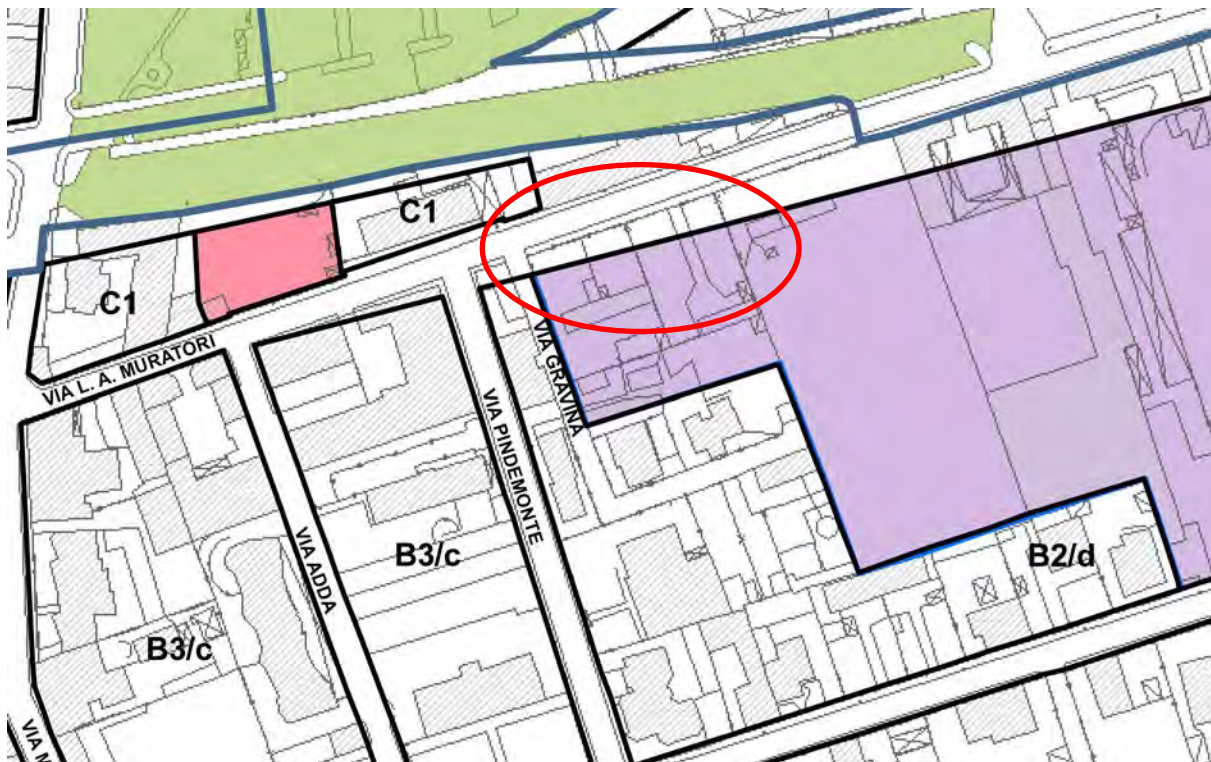
## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

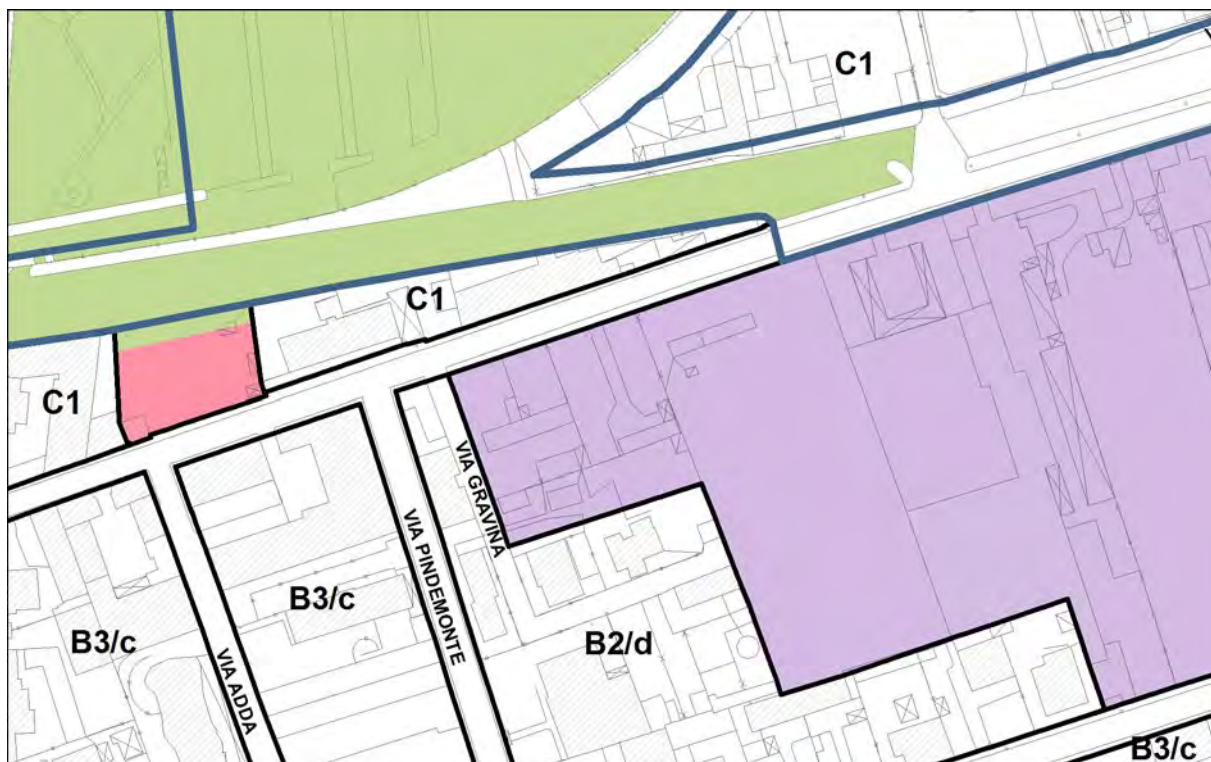
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

63

PROT n°

19730

Data

20/03/2013

OSSERVANTE/I

DANILO BELLÌ

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere SS. Apostoli in via Siena/via del Ciliegio, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale – Zona B1/b, in quanto si tratta di errore materiale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto non si tratta di errore materiale. Infatti, la proposta formulata dall'osservante contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, inserita all'interno del quartiere e quindi funzionale ad esigenze e necessità di adeguamento della viabilità locale, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

64

PROT n°

19731

Data

20/03/2013

**OSSERVANTE/I**

EMANUELA PELLEGATTA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via per Castellanza, attualmente classificata come "Ambito di trasformazione – ATRU4.1" venga classificata come "Ambito residenziale di interesse storico ambientale – B6/b" e, in subordine venga inserita all'interno degli ambiti a destinazione residenziale B1/c 3/o B3/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione urbana individuati come occasione per avviare un processo di riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati esistenti.

Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

65

PROT n°

19732

Data

20/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ROSARIO GIANNONE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 41 delle norme del Piano delle regole, chiede l'incremento dell'indice di edificabilità in zona agricola E1 per poter realizzare un deposito attrezzi sull'area di proprietà.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, la normativa di riferimento è quella regionale, compresi gli indici di edificazione che sono stabiliti dalla legge stessa. Si evidenzia che trattandosi di area collocata in ambito agricolo sono consentiti solo ed esclusivamente gli interventi previsti all'art. 41 delle norme del PdR.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

66

PROT n°

19733

Data

20/03/2013

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE NILO SRL – LUCA NICASTRI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che parte dell'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Sacro Monte, attualmente non azzonata dal PGT (in precedenza nel PRG era a standards), venga classificata come ambito edificabile a destinazione per attività economiche, zona D2, come il resto della proprietà.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia, la verifica degli elaborati di piano e degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a classificare l'area come "Zona produttiva-commerciale lungo l'asse del Sempione – D2".

### **ACCOLTA**

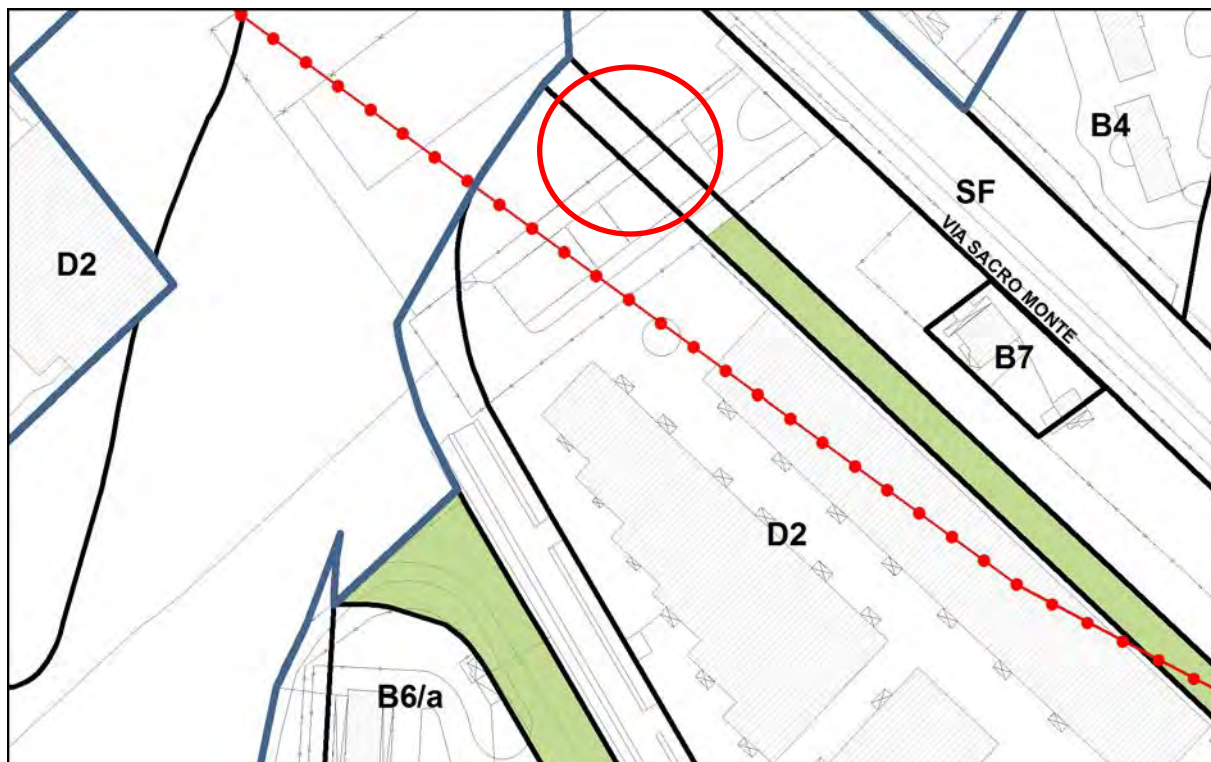
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

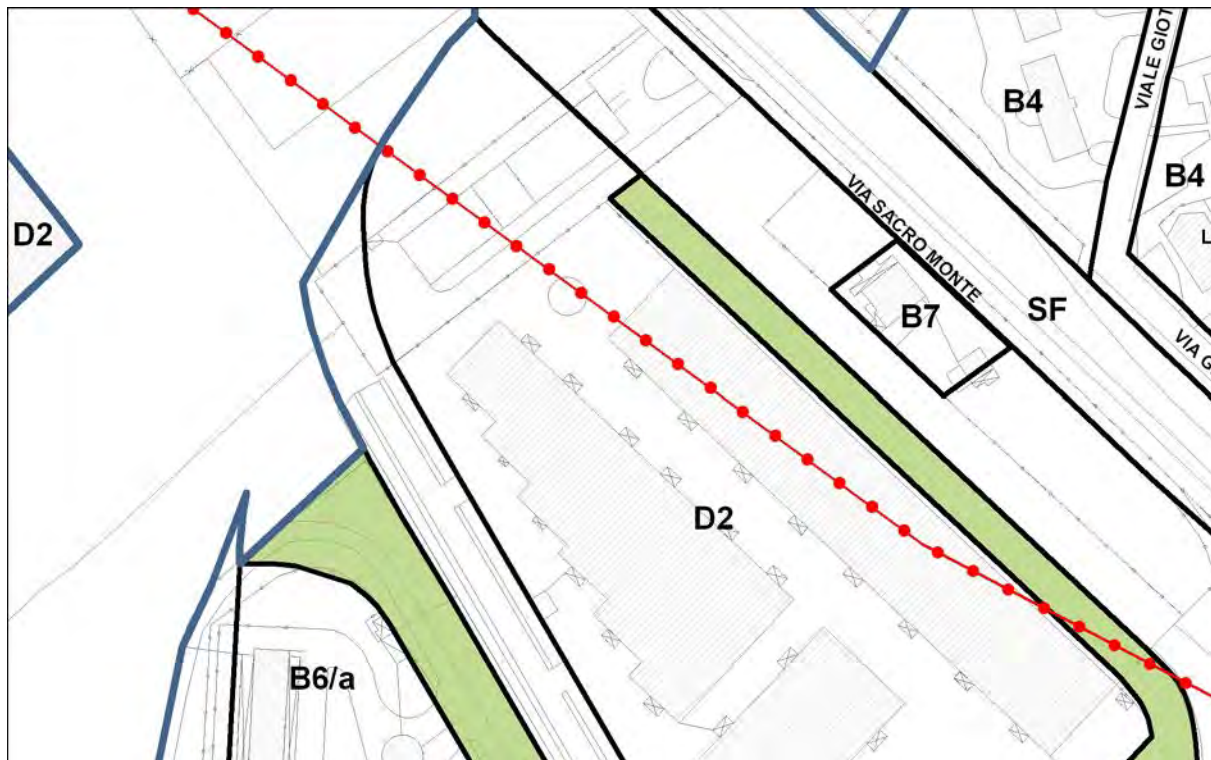
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

67

PROT n°

19734

Data

20/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNA BERETTA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 5, comma 3 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di deroga per realizzare interventi edificatori senza rispettare le distanze dal ciglio stradale (ultimo frontista in via Piombina).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti ed in progetto.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

68

PROT n°

19735

Data

20/03/2013

**OSSERVANTE/I**

CELESTINA RIVA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, rispetto al contenuto dell'art. 41 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di ampliamento fino a 50 mq di SIp per edifici residenziali non connessi all'attività agricola.

Per quanto riguarda l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Monteverdi, attualmente classificata come "Ambito agricolo" chiede l'assegnazione di un indice di edificabilità di 0,30 mq/mq.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente.

La prima è accolta, incrementando il previsto ampliamento di 30 mq, a 50 mq per edifici residenziali in ambito agricoli E1, non connessi all'attività agricola.

La richiesta di attribuzione di un indice di edificabilità, diverso da quello delle aree agricole, non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b></p> <p>Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 30 mq.</p>	<p><b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b></p> <p>Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq.</p>

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**69**

PROT n°

**19736**

Data

**20/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE MARCO POLO SRL – GIANPAOLO AIROLDI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Marco Polo, chiede di intervenire individualmente sull'area di rigenerazione di proprietà privata (area 2d via Marco Polo), senza ricorrere all'acquisizione della volumetria perequativa derivante dai processi di rigenerazione del patrimonio esistente, concentrando la volumetria propria sul 50% dell'area e cedendo la restante porzione al Comune come verde quartierale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area inserita all'interno di un ambito di rigenerazione che si propone di attivare obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti e di quelli in progetto. Pertanto, l'attuazione degli interventi è consentita solamente rispetto alla possibilità di raggiungere questi obiettivi. In sede di attuazione sarà comunque possibile, a fronte di progetti complessivi, attuare gli interventi per comparti edificatori.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**70**

PROT n°

**19737**

Data

**20/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE SARA SRL – GABRIELE AIROLDI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, relativa al contenuto dell'art. 31 delle norme del PdR, chiede che l'obbligo di insediare destinazioni terziario, direzionali, commerciali in quota minima del 50% della Slp totale venga applicato solo nei lotti superiori a mq 2000 in sottozona C1. Sempre per la Zona C1 chiede l'incremento dell'indice territoriale da 0,60 a 0,80 mq/mq.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda l'art. 31, si accoglie parzialmente la richiesta, consentendo, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti o di completamento di lotti edificati l'applicazione dell'indice territoriale come indicato al comma 4 dell'articolo 31 e la possibilità di non adempiere a quanto previsto dal comma 3 del citato articolo, ovvero di rendere facoltativo il raggiungimento della quota minima del 50% per quanto riguarda sia la destinazione residenziale, sia le destinazioni terziaria/direzionale/commerciale, consentendo quindi una maggiore flessibilità per ciò che riguarda le destinazioni previste. Per quanto riguarda la richiesta di incremento dell'indice territoriale, la richiesta non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Si precisa che gli indici territoriale e fondiario sono stati determinati sulla base delle preesistenze, della morfologia e tipologia del tessuto urbano consolidato e dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal precedente strumento urbanistico.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 31 – Zone miste terziario-residenziale (C1)</b>  3. Destinazioni d'uso In queste aree ..... - ..... pari al 50% della SLP totale.	<b>Art. 31 – Zone miste terziario-residenziale (C1)</b>  3. Destinazioni d'uso In queste aree ..... ..... pari al 50% della SLP totale. Nel caso di interventi di ampliamento di edifici

	esistenti o di completamento di lotti edificati, è facoltativa l'applicazione della norma riguardante il raggiungimento della quota massima del 50% della SLP totale a destinazione residenziale.
--	---



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

71

PROT n°

19738

Data

20/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GEMMA SACCUMAN

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana, in via Semeria/angolo via Rodari, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**72**

PROT n°

**19739**

Data

**20/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIACOMO CENTOMO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana, in via Semeria/angolo via Rodari, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

73

PROT n°

19759

Data

20/03/2013

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE LETIZIA SRL – MARCO CARRARA (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, relativa al comma 6 dell'art'8 delle norme del Piano delle regole, chiede l'eliminazione dell'ultimo capoverso che assoggetta i piani attuativi approvati e non stipulati alle indicazioni delle tabelle allegate alle NTA, in subordine chiede che i PL approvati non perdano efficacia dopo un anno dall'approvazione del PGT in presenza di impedimento alla stipula per cause di "forza maggiore" debitamente documentate.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto, l'impostazione della normativa per i piani attuativi approvati ha carattere temporaneo per confermare quanto già approvato, riconducendo poi gli ambiti all'interno dell'impianto normativo del PGT.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **74**

PROT n° **0019799**

Data

**20/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FLAVIA CARMEN ARMARI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

In relazione a un'area di rigenerazione urbana, chiede chiarimenti in merito a: modalità di acquisizione dei diritti volumetrici necessari per fruire dell'indice di edificabilità previsto dal PGT - possibilità di conseguire i diritti volumetrici garantendo la realizzazione degli immobili in classe superiore rispetto alla minima prevista dalla legge - percentuale del comparto di rigenerazione necessaria per attivare la pianificazione attuativa (100% o altro) - possibilità di procedere senza obbligo di pianificazione attuativa nel caso di aree già urbanizzate.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente. Si conferma la validità dei contenuti normativi che disciplinano l'attuazione delle aree di rigenerazione urbana così come previsti dalla normativa del Documento di Piano e si inserisce la possibilità di individuare comparti di intervento all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana, integrando l'art. 5 delle norme del Documento di Piano, inserendo un nuovo comma 7.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli

	<p>aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

75

PROT n°

19853

Data

20/03/2013

**OSSERVANTE/I**

NICOLA RETTONDINI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di Sacconago in via Curtatone, la possibilità di effettuare un minimo incremento di superficie finalizzato al cambio di destinazione d'uso residenziale e la possibilità di creare un passaggio carraio per ricovero autoveicoli e accesso pedonale. Evidenzia, inoltre che l'area esterna classificata come "verde vincolato da conservare e tutelare" in realtà non è ben curato.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. Per quanto riguarda la richiesta di incremento di slp, oltre ad una carenza di motivazioni a supporto della proposta, si precisa che all'interno dei nuclei storici non possono essere realizzati interventi di incremento della superficie lorda di pavimento esistente. Viceversa, è possibile effettuare cambi di destinazione d'uso, compreso quello ipotizzato dall'osservante, previa verifica della regolarità del volume esistente.

Per quanto riguarda il tema degli accessi, si precisa che trattasi di materia di carattere edilizio e di rispetto delle normative in materia di viabilità. Infine, per quanto riguarda l'aspetto relativo al verde, si evidenzia che il piano ha individuato all'interno dei centri storici diverse aree, pubbliche e private, che dovranno svolgere questo importante ruolo ecologico e ambientale: la cura e la manutenzione dovrà essere a carico dei singoli proprietari.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **76**

PROT n° **19855**

Data

**20/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
EZIO MOSCA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa al comma 2 dell'art. 5 delle norme del Piano delle regole, chiede di rivedere la normativa relativa alle distanze minime tra fabbricati ritenendo la norma adottata molto penalizzante.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo a modificare il comma 2 dell'articolo 5 delle norme del PdR, riducendo la distanza tra edifici a 10 metri.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.	<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**77**

PROT n°

**19856**

Data

**20/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MASSIMO COLOMBO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 19 delle norme del Piano delle regole, chiede nei centri storici venga consentito l'incremento della SIp esistente se realizzato nell'involucro dei fabbricati o se generato dal recupero di fienili, depositi,, magazzini a nuove funzioni residenziali o utili alla rivitalizzazione del tessuto urbano.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto le norme e, in particolare, l'articolo 19 per gli edifici in classe T2 e T3 già consentono la possibilità di recuperare i volumi esistenti per destinazioni funzionali consentite dalle norme per le zone A1, A2 e A3.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**78**

PROT n°

**19868**

Data

**21/02/2013**

### OSSERVANTE/I

FORUM ASSOCIAZIONE MADONNA REGINA – SERGIO MORIGGI (Portavoce Forum)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) Segnala la necessità di ridurre le previsioni insediative che la perequazione induce nel quartiere di Madonna Regina, ritenendo l'impatto delle stesse difficilmente sopportabile, stante l'attuale assetto urbanistico e viario;
- b) chiede un intervento dell'Amministrazione Comunale, presso quella dello Stato, al fine di traslare verso sud (in adiacenza alla linea ferroviaria) del tracciato della variante alla SS 33 del Sempione;
- c) rileva l'assenza di progetti approvati dalla cartografia del PGT e chiede chiarimenti circa la prospettiva di realizzazione;
- d) ricorda lo stato attuale di via dell'Usignolo e chiede l'adeguamento della previsione viabilistica e dei relativi servizi di rete ai previsti nuovi insediamenti;
- e) segnala la necessità di prevedere per i nuovi alloggi posti auto pertinenziali esterni, aggiuntivi rispetto ai posti auto interni, al fine di risolvere il problema della sosta lungo i tracciati stradali, in alternativa propone la creazione di parcheggi pubblici per ogni isolato;
- f) chiede di consentire gli ampliamenti dei fabbricati esistenti in aree agricole, in misura percentuale rispetto alla SIp esistente, ma definendo una adeguata superficie rispetto ai bisogni familiari;
- g) richiede la possibilità di deroga (portici e altro) in merito alle disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà, nel caso di appezzamenti azzonati come edificabili (e soggetti ad imposta come tali), ma di fatto inedificabili a causa della conformazione e delle norme sulle distanze.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si precisa che l'attuazione degli interventi di piano è occasione per potenziare, riqualificare e migliorare la dotazione di servizi e di infrastrutture per il quartiere, anzi uno degli obiettivi della fase di negoziazione è proprio finalizzato a garantire il potenziamento della città pubblica;
- b) non può essere accolta, in quanto l'Amministrazione Comunale recepisce i contenuti di un progetto di competenza regionale. Si ricorda, che in sede di formulazione del parere, Regione Lombardia ha espressamente richiesto all'Amministrazione Comunale di inserire il tracciato del progetto preliminare approvato;
- c) si evidenzia che non è compito del PGT definire la prospettiva di realizzazione di progetti. Tali informazioni sono rintracciabili all'interno di altri documenti

dell'Amministrazione Comunale (vedi Programma Triennale Opere Pubbliche, bilancio, ...);

- d) si accoglie la proposta e si ricorda che l'attuazione delle previsioni di piano saranno occasione per potenziare la dotazione di infrastrutture e reti tecnologiche del nucleo di edifici che gravita lungo via dell'Usignolo;
- e) tale problema è risolto con la normativa sui parcheggi pertinenziali, lasciando ai singoli interventi la soluzione progettuale del tema relativo alla dotazione di parcheggi;
- f) non può essere accolta in quanto non risulta quantificabile, con modalità oggettive, l'adeguata superficie rispetto ai bisogni familiari;
- g) non può essere accolta, in quanto si tratta di una misura non finalizzata ad un miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti, creando le premesse per situazioni di conflitto tra lotti contigui.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI :**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**79**

PROT n°

**19928**

Data

**21/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ATT SRL IN LIQUIDAZIONE – RENATO SALERNO (Curatore fallimentare)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele/Sant'Edoardo in via Monti/via Turbigo, inserita all'interno dell'ambito di trasformazione 3 – Centro Direzionale FNM, chiede la possibilità di elevare a 0,80 mq/mq l'indice di edificabilità.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area inserita all'interno di un ambito di rigenerazione che si propone di attivare obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti e di quelli in progetto. Pertanto, l'attuazione degli interventi è consentita solamente rispetto alla possibilità di raggiungere questi obiettivi. In sede di attuazione sarà comunque possibile, a fronte di progetti complessivi, attuare gli interventi per comparti edificatori.

Si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha individuato una quota di diritti volumetrici, pari al 20% della SIp assegnata all'ambito, da utilizzare in sede di pianificazione attuativa, da utilizzare in relazione alla configurazione dei comparti, ai contenuti qualitativi degli interventi, al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e, più in generale, all'applicazione dei criteri di cui al comma 3 dell'art. 11 delle norme del DdP.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

80

PROT n°

19982

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

RENZO DE BERNARDI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Palestro, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 1, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B2/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato, restituendo ad utilizzi urbani, un'area in precedenza interessata dalla realizzazione di una infrastruttura viabilistica di interesse sovracomunale. Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

81

PROT n°

20067

Data

21/03/2013

OSSERVANTE/  
ANTONIO TOSI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Vespri Siciliani, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico, venga classificata come verde privato, senza volumetria.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto si tratta di una destinazione funzionale – Verde privato privo di capacità edificatoria – compatibile con gli obiettivi di carattere strategico finalizzati alla valorizzazione delle aree verde pubbliche e private, che costituiscono parte del disegno di riqualificazione del tessuto urbano consolidato e di miglioramento delle prestazioni ambientali della città.

L'accoglimento dell'osservazione consente di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente, confermando ed ampliando la presenza di aree verdi con funzione ecologica ed ambientale.

A tal fine, si provvede ad individuare, all'interno degli "Ambiti residenziali di interesse storico e ambientale – B6", normati dall'art. 29 delle norme del Piano delle Regole, un nuovo sub-ambito, B6/c, denominato "Verde privato con funzione ecologica e ambientale", privo di capacità edificatoria.

### **ACCOLTA**

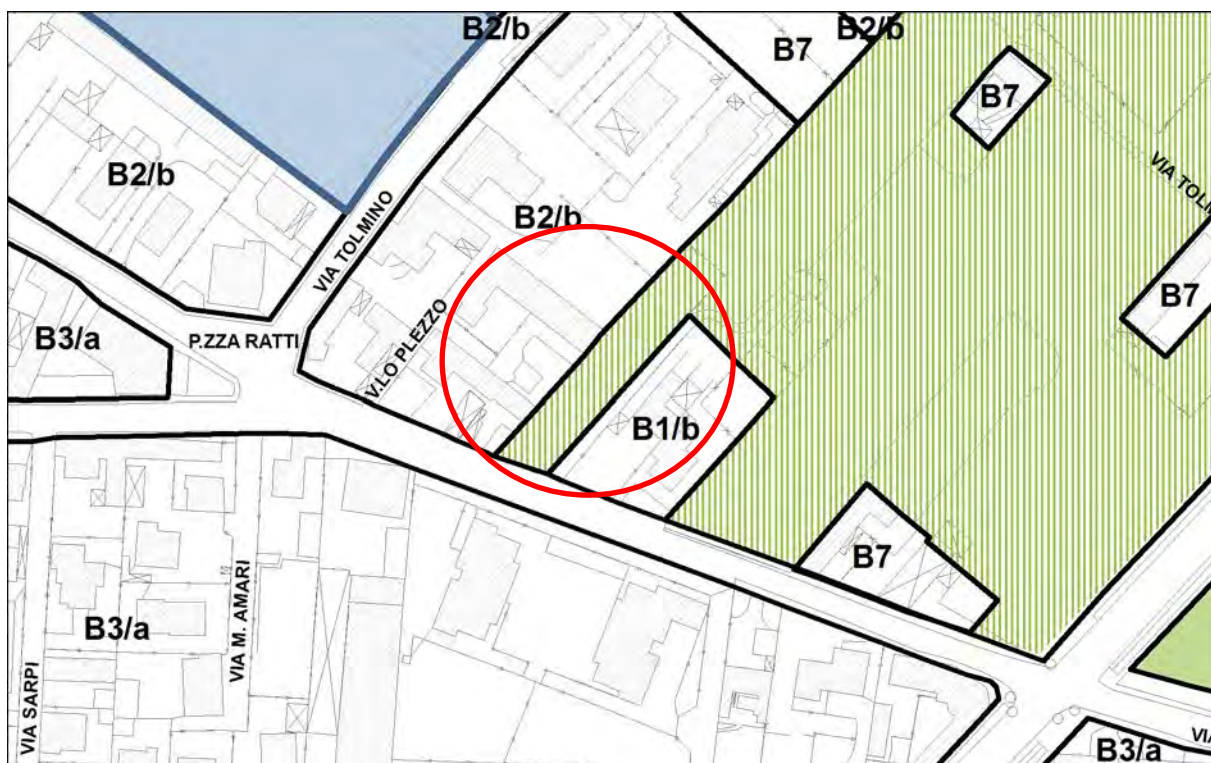
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

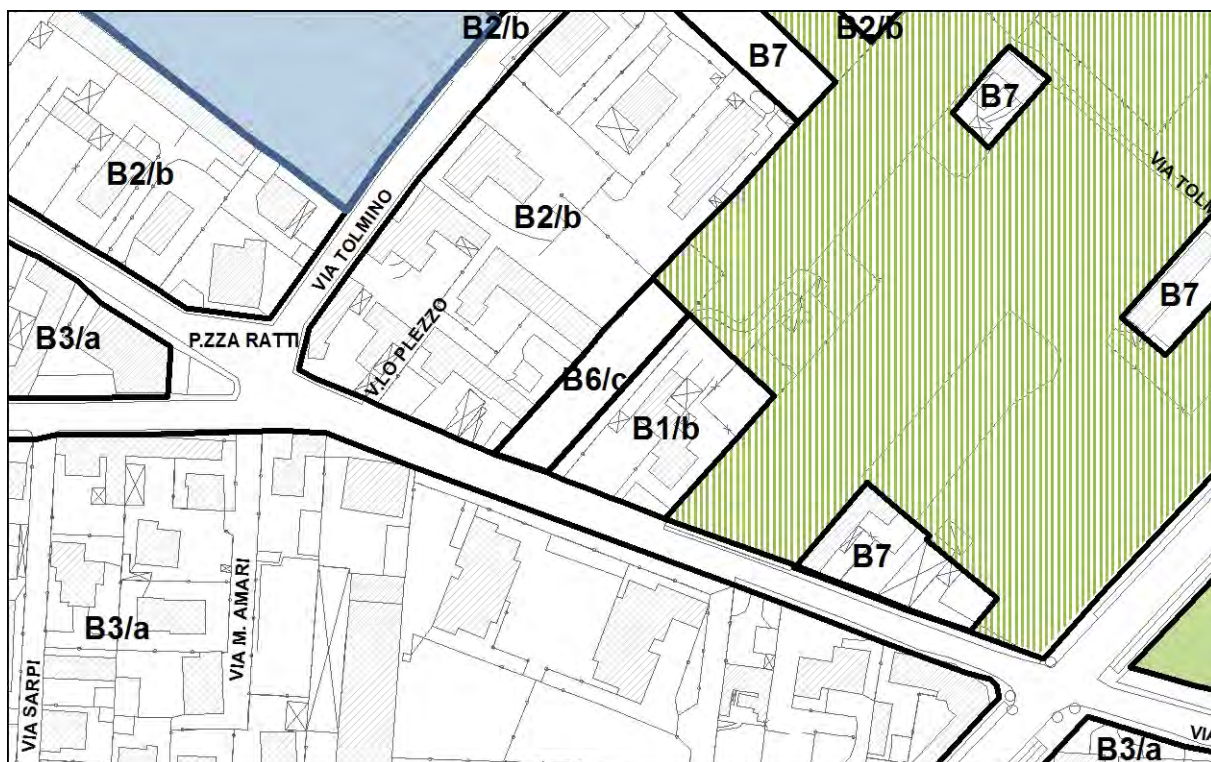
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

82

PROT n°

20069

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

SANTINA FORNER

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Novara, propone la traslazione del tracciato di previsione della SS33 del Sempione, in corrispondenza dalla zona A4 (Cascina Formaggiana), al fine di evitare limitazioni di intervento dovute a eventuali fasce di rispetto.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una previsione per la realizzazione di una infrastruttura viabilistica di livello sovracomunale, con progetto preliminare elaborato da Regione Lombardia. Al riguardo, si evidenzia che, in sede di formulazione del parere regionale al PGT, è stato espressamente richiesto l'inserimento del tracciato del progetto approvato all'interno delle tavole del Piano di Governo del Territorio.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

83

PROT n°

20073

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ALESSANDRO GALLAZZI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in viale Stelvio, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse pubblico – 8l", venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**



## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**84**

PROT n°

**20078**

Data

**21/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

ELENA FORASACCO – MARIA GIOVANNA GENIVOLTA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via dell'Airone, chiede l'eliminazione del previsto collegamento tra via Lonate e via della Pergola.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano e, in particolare, la necessità comunque di mantenere un collegamento tra via Lonate e via della Pergola, attraverso via dell'Airone, supportano la proposta di accogliere parzialmente la richiesta, riducendo la dimensione dell'innesto su via Lonate, lungo il lato ovest del collegamento.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica di via Crema, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e la parte con la presenza di un edificio esistente in Zona B3/b.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

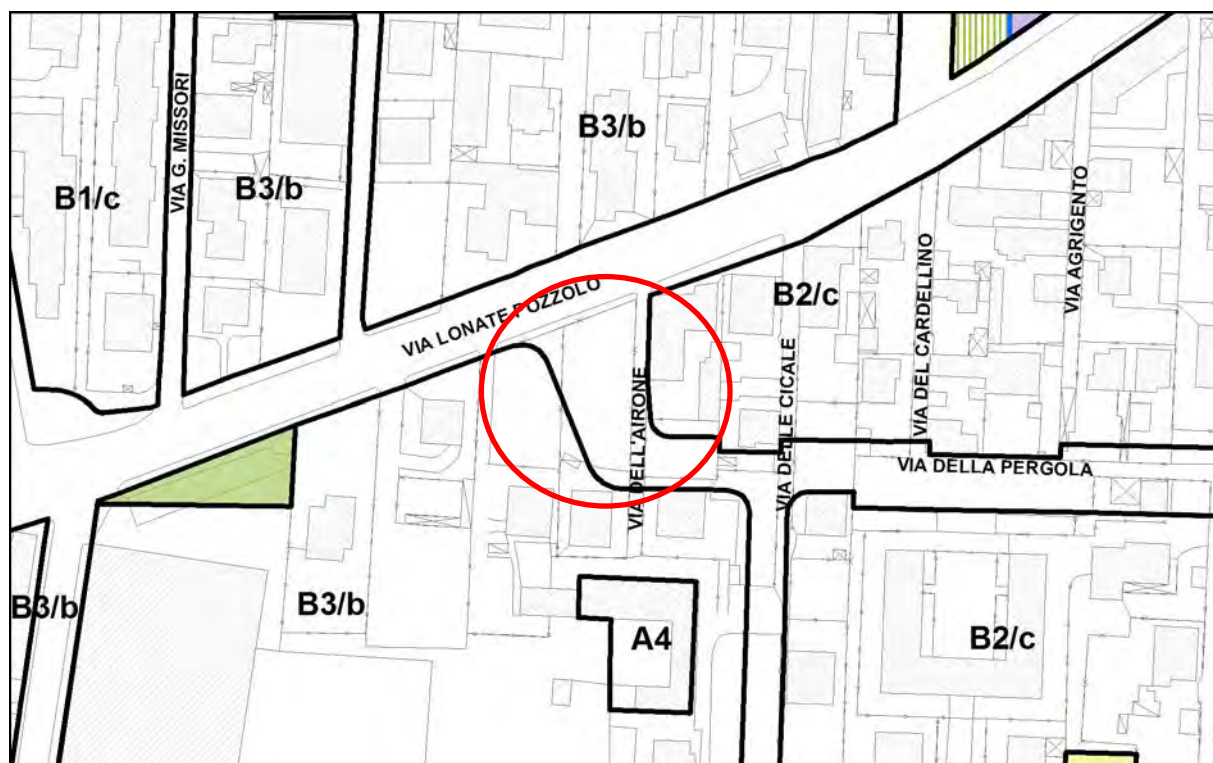
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

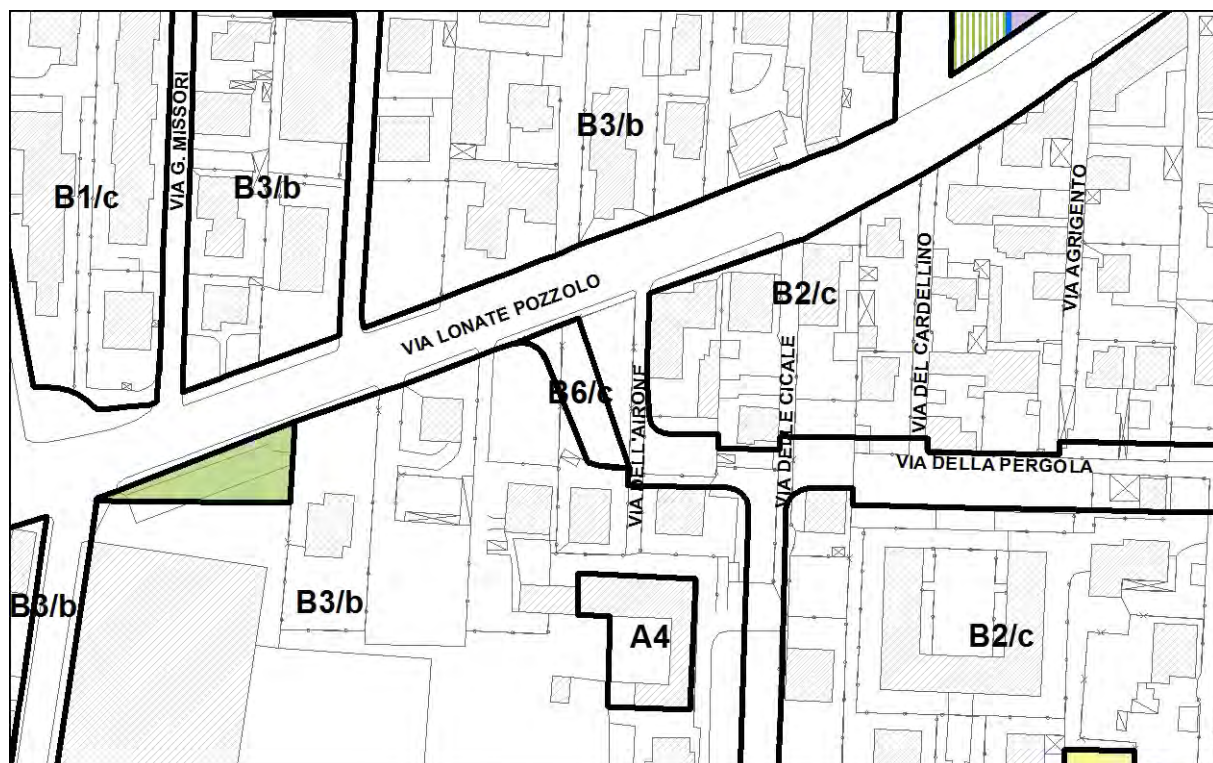
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

85

PROT n°

20083

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ADELIO MESSORI – ARABELLA MESSANZANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

86

PROT n°

20089

Data

21/03/2013

### OSSERVANTE/I

COSTRUZIONI MECCANICHE LUIGI BANDERA SPA – FRANCO BANDERA (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area e gli edifici di proprietà, localizzati nel quartiere di San Giovanni in corso Sempione, attualmente classificati come "Zona produttiva-commerciale lungo l'asse del Sempione – D2" venga classificata come "Zona produttiva – D1".

In subordine, se mantenuta la classificazione in Zona D2, non venga più definita l'altezza massima, oppure venga inserita la medesima norma della Zona D1 e di integrare la normativa relativa a tutte le zone produttive con la seguente dicitura: *"Non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, i serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini e le antenne, nel caso in cui per necessità imprescindibili dell'azienda fossero necessarie altezze superiori, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare adeguata deroga"*.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda la richiesta di modifica della classificazione urbanistica, non può essere accolta in quanto la normativa applicata alle zone D1 è relativa alla zona in fase di completamento prevista nella parte ovest del territorio (PIP di Sacconago).

Per quanto riguarda la parte normativa, si propone di accogliere la richiesta, estendendo la normativa delle zone D1 alle zone D2, escludendo dall'elenco indicato nell'osservazione le antenne.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 37 – Zone produttive-commerciali lungo l'asse del Sempione (D2)</b>  3. Parametri urbanistici ed edilizi ..... a. If = 1,00 mq/mq b. H = 11 m c. Rc = 40%	<b>Art. 37 – Zone produttive-commerciali lungo l'asse del Sempione (D2)</b>  3. Parametri urbanistici ed edilizi ..... a. If = 1,00 mq/mq b. H = 11 m. Non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, i

	<p>serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini, nel caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione eseguita, nei limiti consentiti dalla normativa vigente</p> <p>c. <math>R_c = 40\%</math></p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

87

PROT n°

20092

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIANDARIA FERRARIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS. Apostoli in via Fagnano, attualmente destinata a sedime stradale, chiede la classificazione come area edificabile idonea all'insediamento di destinazioni residenziali e terziario avanzato.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una previsione finalizzata ad affrontare le necessità di adeguamento/riqualificazione e potenziamento di un nodo viabilistico importante, interessato da flussi di traffico consistenti, anche di livello sovracomunale. Pertanto, la previsione di piano è finalizzata a garantire la fattibilità di interventi di adeguamento, riqualificazione e messa in sicurezza, tutti interventi comunque finalizzati a garantire il miglioramento delle prestazioni delle rete viabilistica.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

88

PROT n°

20096

Data

21/03/2013

OSSERVANTE/  
OSCAR OREFICE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 18 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di concedere l'ampliamento agli immobili esistenti in ambiti A4 del 20% della SIp esistente, fino ad un massimo di 30 mq come avviene per edifici residenziali in zona agricola E1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Inoltre, si precisa che nel caso specifico, si tratta di ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale che vedono la presenza di edifici riconosciuti di valore e, quindi, meritevoli di essere conservati e valorizzati secondo le indicazioni contenute nel Titolo IIIA delle norme del Piano delle Regole.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

89

PROT n°

20098

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

CARLO COMERIO (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area e gli edifici di proprietà, localizzati nel quartiere di San Giovanni in corso XX Settembre, attualmente inserita all'interno dell'ambito di riorganizzazione della città esistente di corso XX Settembre – Ambito 5, del Piano delle Regole, l'esclusione dal suddetto ambito, con conseguente ridefinizione dei parametri urbanistici e degli indici volumetrici, oltre ad una sensibile riduzione delle quote di standard da cedere in loco quali aree di interesse pubblico.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area inserita in un ambito che già il precedente strumento urbanistico assoggettava a pianificazione attuativa e che in parte è stato attuato. Pertanto, per completare il processo di riqualificazione del tessuto urbano già programmato, ed anche al fine di non creare situazioni non omogenei tra proprietari diversi, già ricompresi all'interno di un ambito urbanistico unitario, l'area di proprietà dell'osservante è confermata all'interno del perimetro dell'ambito 5 di riorganizzazione della città esistente, come normata dal Piano delle Regole.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

90

PROT n°

20102

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ENRICO GALLO (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Livorno, chiede l'eliminazione della previsione viabilistica, via Pastrengo, dal lotto di proprietà e attribuzione di capacità edificatoria finalizzata all'ampliamento dell'abitazione localizzata sulla restante parte del lotto.

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 25 delle norme del Piano delle regole, la ridefinizione del limite di altezza massima nelle Zone B2/b, considerando che le abitazioni limitrofe raggiungono altezze pari a 15 metri.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda la viabilità, la richiesta non può essere accolta in quanto si tratta di confermare una previsione viabilistica necessaria a garantire un'adeguata rete viabilistica di livello locale a servizio dei residenti. Pertanto, considerando che il sedime viabilistico risulta individuato dal precedente strumento urbanistico e che la maggior parte delle aree interessate dalla realizzazione del tracciato è libero da costruzione, si ritiene di confermare quanto previsto.

Per quanto riguarda la parte normativa si precisa, accogliendo la richiesta, che le norme adottate già considerano come riferimento l'altezza degli edifici esistenti.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

91

PROT n°

20105

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ANGELO NASTO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere Madonna Regina, in via Comalone, attualmente classificata come "Ambito agricolo", su cui insiste un edificio non destinato all'attività agricola, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

92

PROT n°

20106

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

BRUNO CAZZOLA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere Madonna Regina, in via Comalone, attualmente classificata come "Ambito agricolo", su cui insiste un edificio non destinato all'attività agricola, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

93

PROT n°

20108

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIORGIO CAZZOLA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere Madonna Regina, in via Comalone, attualmente classificata come "Ambito agricolo", su cui insiste un edificio non destinato all'attività agricola, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**94**

PROT n°

**20116**

Data

**21/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE LAURA SRL – ANTONIO PAOLO BENELLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area e l'immobile di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Favana/via Villoresi, denominato "Cascina Vignone":

- a) la riduzione della fascia di rispetto del Cimitero principale a metri 50 in corrispondenza di Cascina Vignone e per tutta l'estensione della proprietà lungo via Favana, a partire da 10 metri del lato sud, sino a via Villoresi;
- b) rimuovere il vincolo a servizi dall'area di proprietà circostante Cascina Vignone e destinare la stessa a verde privato con conservazione e potenziamento delle alberature presenti in loco;
- c) possibilità di trasferire diritti volumetrici derivanti dalla cessione al Comune di aree in fascia di rispetto cimiteriali circostanti Cascina Vignone sulle aree di diretta pertinenza della cascina (cessione delle aree condizionata all'accoglimento dell'osservazione nel suo complesso);
- d) consentire il recupero funzionale del lato sud di Cascina Vignone (elaborato C.11 – scheda 32C – Cascina Vignone) e la realizzazione in angolo a via Villoresi dei servizi per gli alloggi in corso di realizzazione (cantine interrato e box autovetture).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta, in considerazione delle seguenti motivazioni:

- a) la possibilità di riduzione a 50 metri della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non, al contrario, a salvaguardare i fabbricati esistenti. La salvaguardia di edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (nel caso dell'osservazione si tratta di una cascina in pessime condizioni manutentive, preesistente rispetto alla parte nuova del cimitero principale e ora oggetto di intervento edilizio per recuperarne la funzionalità residenziale) è garantita mediante interventi di manutenzione, come disciplinati dal DPR n° 380/2001 e dalle Leggi regionali. Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc.);

- b) la mancata riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e quindi la conferma di un utilizzo pubblico per le suddette aree, rende automaticamente non accoglibile questa richiesta;
- c) anche questa richiesta, tra l'altro condizionata dal complessivo accoglimento dell'osservazione, non può essere accolta;
- d) in coerenza con quanto previsto dal piano adottato, per cascina Vignone si confermano i criteri e le modalità di intervento indicate nella scheda 32C del repertorio dei beni di interesse storico-architettonico e rurale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

95

PROT n°

20121

Data

21/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ANTONIO GALAZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via dell'Usignolo, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

96

PROT n°

20129

Data

21/03/2013

### OSSERVANTE/I

FRATELLI GABRIELLI SNC - MARCO GABRIELLI – ETTORE GABRIELLI

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Cattabregghetta, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B2/a, con possibilità di insediare un'attività di carpenteria.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### NON ACCOLTA



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **97**

PROT n° **20130**

Data

**21/03/2013**

### OSSERVANTE/I

NUCLEO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI BUSTO ARSIZIO

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione propone per gli edifici prevalentemente mono/bifamiliari, localizzati nel quartiere di Beata Giuliana in via Rossini, classificati in "Ambito residenziale a disegno unitario – B4", una riclassificazione in zona B1/c (Ambiti residenziali omogenei).

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è parzialmente accolta in quanto l'individuazione degli ambiti B4 trae origine da un disegno unitario e complessivo fin dalla fase di progettazione degli interventi e, quindi, una diversa classificazione rischierebbe di interrompere l'unitarietà del disegno urbano. A questo si aggiunge che, nel caso specifico, trattandosi di lotti di piccole dimensioni, il cambiamento di classificazione proposto, da B4 a B1/c, prevede un incremento dell'indice di edificabilità e un'altezza superiore rispetto a quella esistente: l'introduzione di nuovi parametri urbanistici creerebbe quindi i presupposti per una progressiva perdita di omogeneità del tessuto edilizio, con conseguente riduzione della qualità urbana complessiva.

In ogni caso, al fine di rendere fattibili alcune tipologie di interventi per le unità immobiliari mono e bifamiliari esistenti all'interno degli ambiti B4, si propone di integrare il contenuto dell'art. 27 delle norme del Piano delle Regole, consentendo interventi di manutenzione, recupero/risanamento e ristrutturazione, escludendo la demolizione con ricostruzione.

### PARZIALMENTE ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 27– Ambiti residenziali a disegno unitario (B4)</b>  ..... Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di complessiva riqualificazione ..... purchè vengano mantenute le volumetrie e superfici degli spazi pubblici esistenti.	<b>Art. 27– Ambiti residenziali a disegno unitario (B4)</b>  ..... Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di complessiva riqualificazione ..... purchè vengano mantenute le volumetrie e superfici degli spazi pubblici esistenti.

	<p>Nel caso di edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti interventi, anche per singolo edificio, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale (con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione).</p>
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**98**

PROT n°

**20131**

Data

**21/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

NUCLEO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, ritiene discriminatoria l'applicazione della percentuale pari al 20% della SIp totale per i cambi di destinazione d'uso riferiti all'insediamento di destinazioni secondarie.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto la norma così come inserita nel Piano delle regole è il risultato di una valutazione delle preesistenze, della conformazione del tessuto urbano consolidato e con l'obiettivo di garantire una plurifunzionalità di destinazioni compatibili in immobili che presentano caratteristiche e morfologia adeguate. In ogni caso, si evidenzia che non si tratta di una normativa obbligatoria, ma di un'opportunità che viene fornita ai proprietari di immobili esistenti o previsti, garantendo una flessibilità d'uso, coerente con le indicazioni della normativa regionale, ma allo stesso tempo, senza creare problemi di coesistenza tra funzioni diverse.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**99**

PROT n°

**20133**

Data

**21/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

STELLA ALPINA SRL – GIUSEPPE ALLIATA (Rappresentante dei ricorrenti)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 8 delle norme, chiede di consentire l'edificazione del lotto di proprietà in via Mazzini secondo la previsione del Piano di Recupero n° 3/2010 non giunto ad approvazione e pertanto non riportato tra quelli di cui all'art. 8, comma 6 delle NTA del PdR.

### **CONTRODEDUZIONI:**

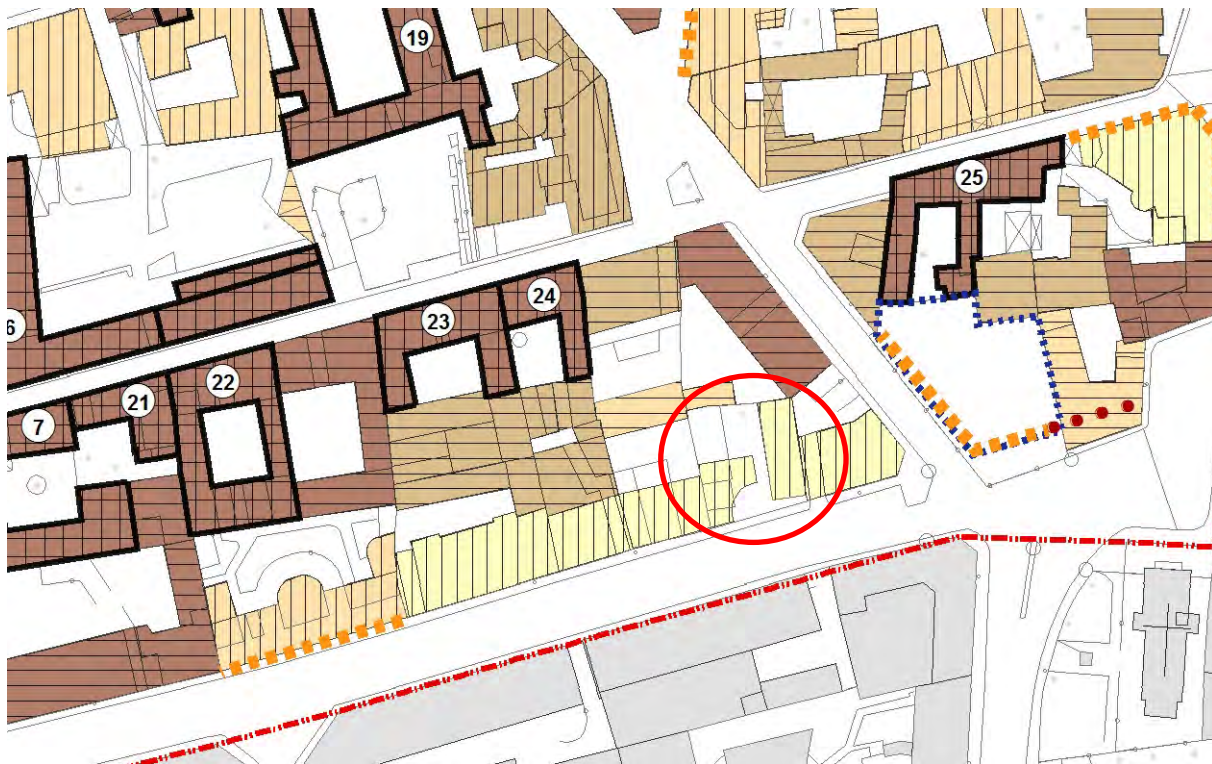
L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto considerando i contenuti dei progetti precedenti, si provvede a perimetrare l'area interessata come "Area soggetta a negoziazione" e, quindi, con la possibilità di affrontare in modo puntuale e dettagliato gli argomenti indicati nell'osservazione e già affrontati in precedenza. Tale fase dovrà essere avviata entro 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT e non potrà superare, in termini di capacità edificatoria, le quantità del precedente piano.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C6. 1/3 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



\* Area soggetta a negoziazione

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

100

PROT n°

20178

Data

21/03/2013

### OSSERVANTE/I

GIACLAMA SRL – GIANCARLO MERLOTTI (Amministratore Unico)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede per l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di San Michele in vicolo Clerici, l'identificazione come "edificio a corte chiusa", invece che aperta come indicato nel piano, l'eliminazione della previsione a verde privato e l'inserimento in mappa della sagoma dell'edificio demolito, con conseguente classificazione.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non è accolta in quanto il Piano di Governo del Territorio registra lo stato dei luoghi in relazione ad una cartografia aerofotogrammetria collaudata ed approvata e, pertanto, l'edificio è rilevato come corte aperta e l'immobile demolito non è stato rilevato dalla cartografia.

Si evidenzia che l'area oggetto dell'osservazione è inserita all'interno dell'ambito di riorganizzazione della città esistente n° 3 – Ambito di San Michele, regolamentato dall'art. 23 delle norme del Piano delle Regole e, pertanto, in sede di piano attuativo di iniziativa verranno affrontati tutti gli aspetti relativi alla sistemazione delle aree pubbliche e private, comprese quelle che dovranno svolgere una funzione ecologica e ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

101

PROT n°

20262

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ROSA TOGNOLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà e di ridurre il calibro stradale di via Alba.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

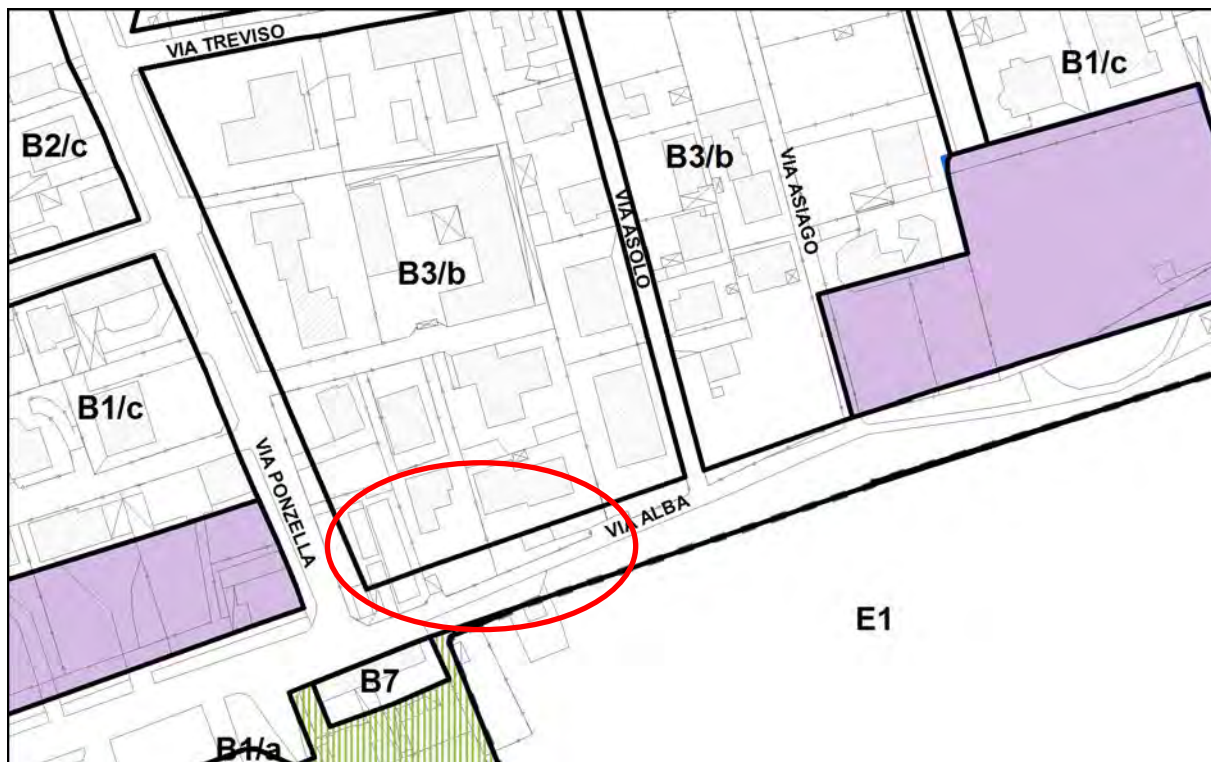
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

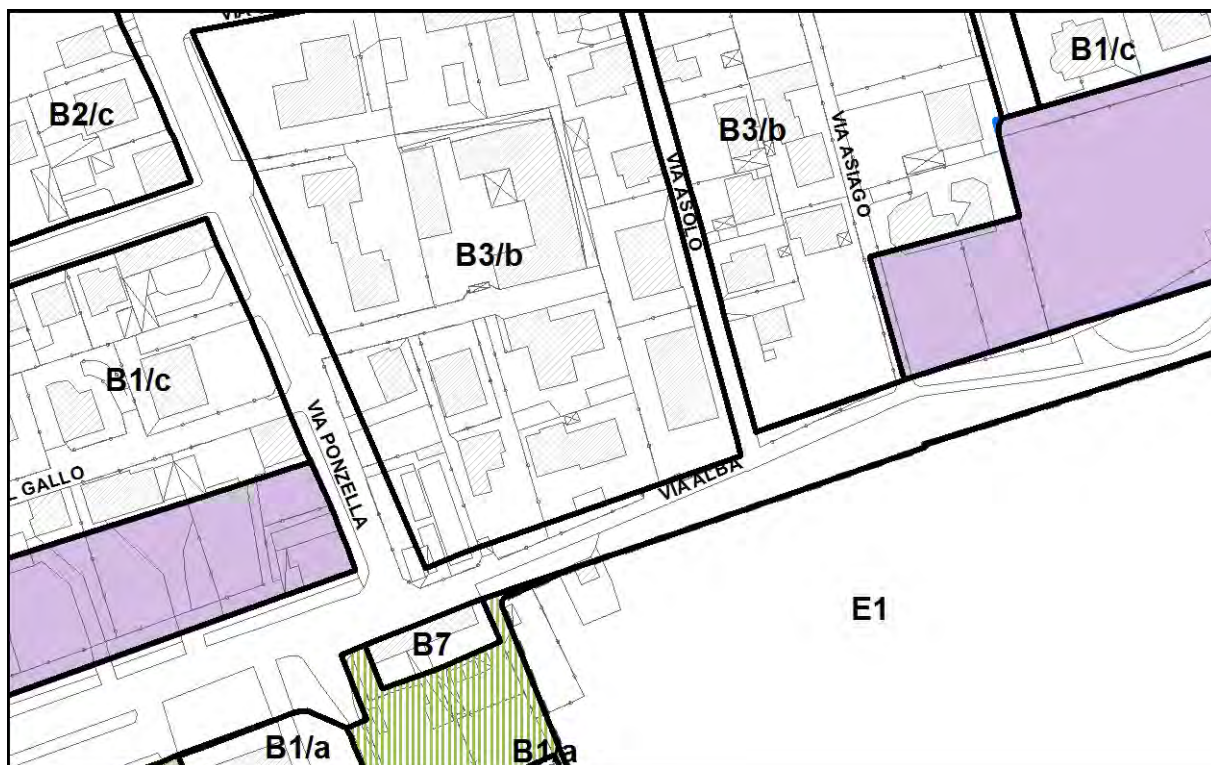
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **102**

PROT n° **20269**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIA ANTONIETTA ROSSI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà e di ridurre il calibro stradale di via Alba.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

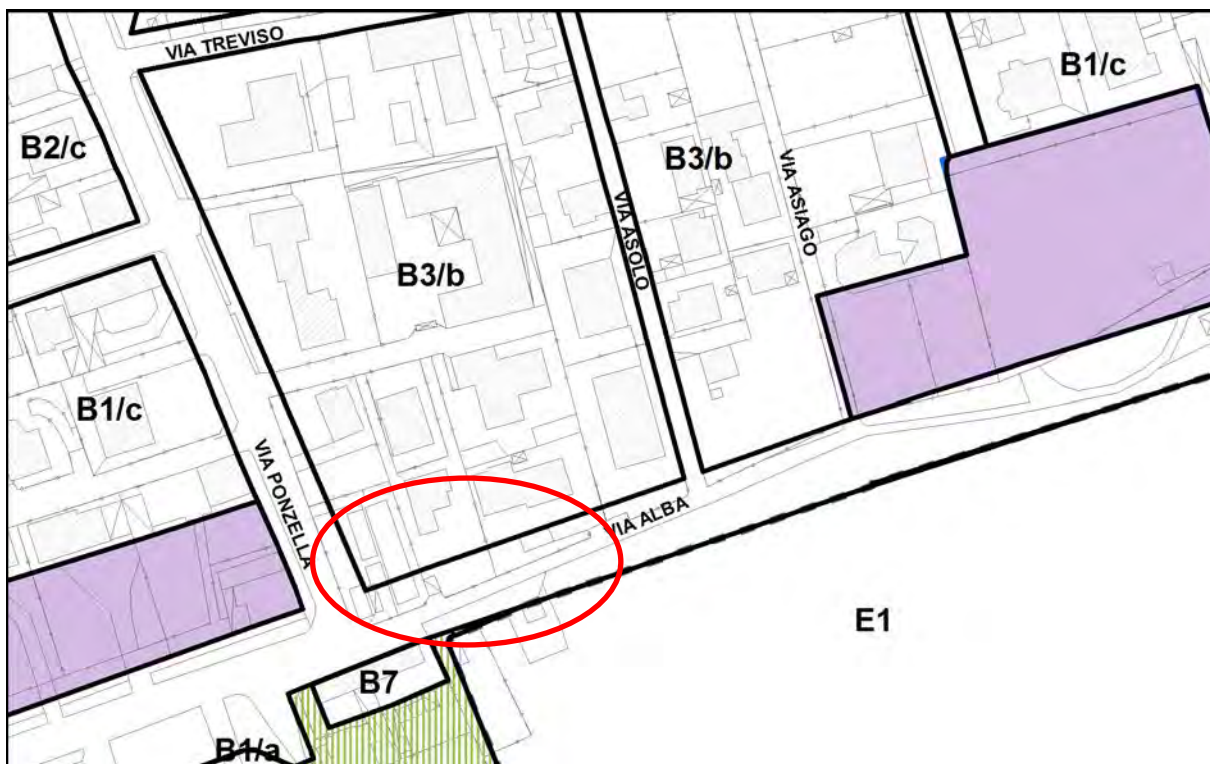
### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

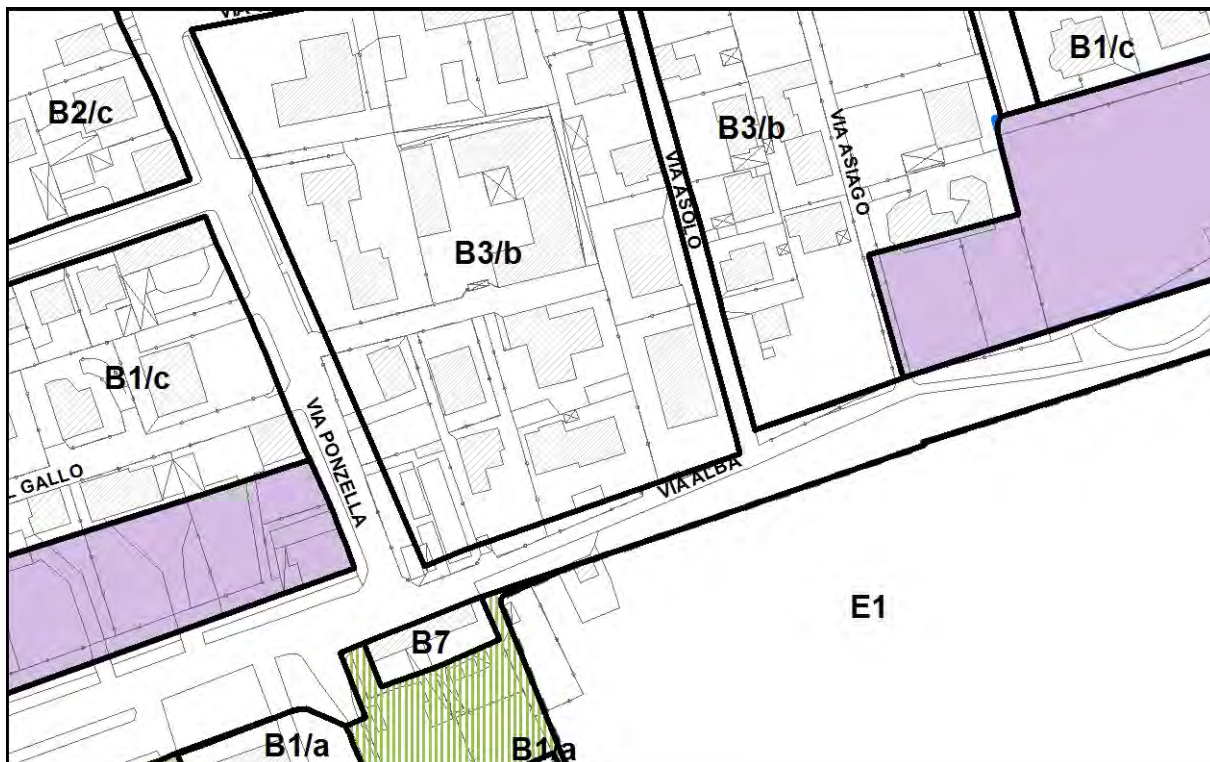
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**103**

PROT n°

**20274**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ELENA PINUCCIA VERRENGIA (Comodatario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà e di ridurre il calibro stradale di via Alba.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

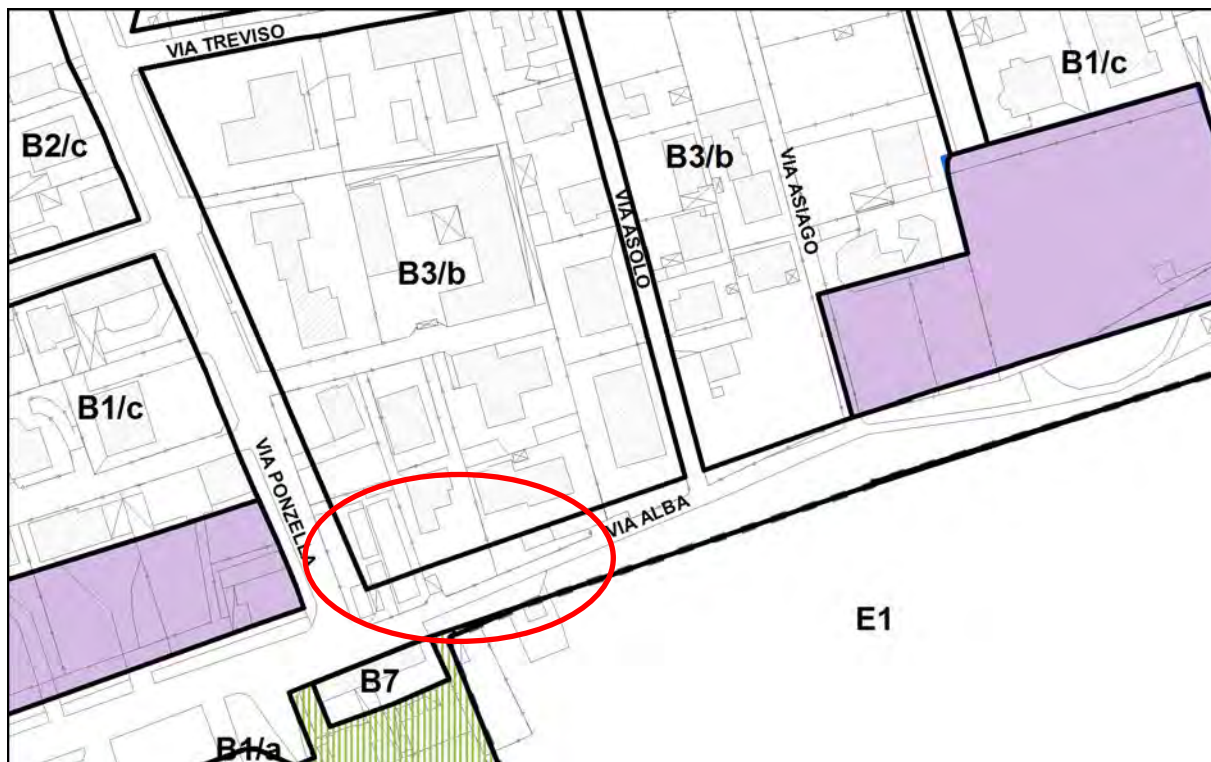
**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

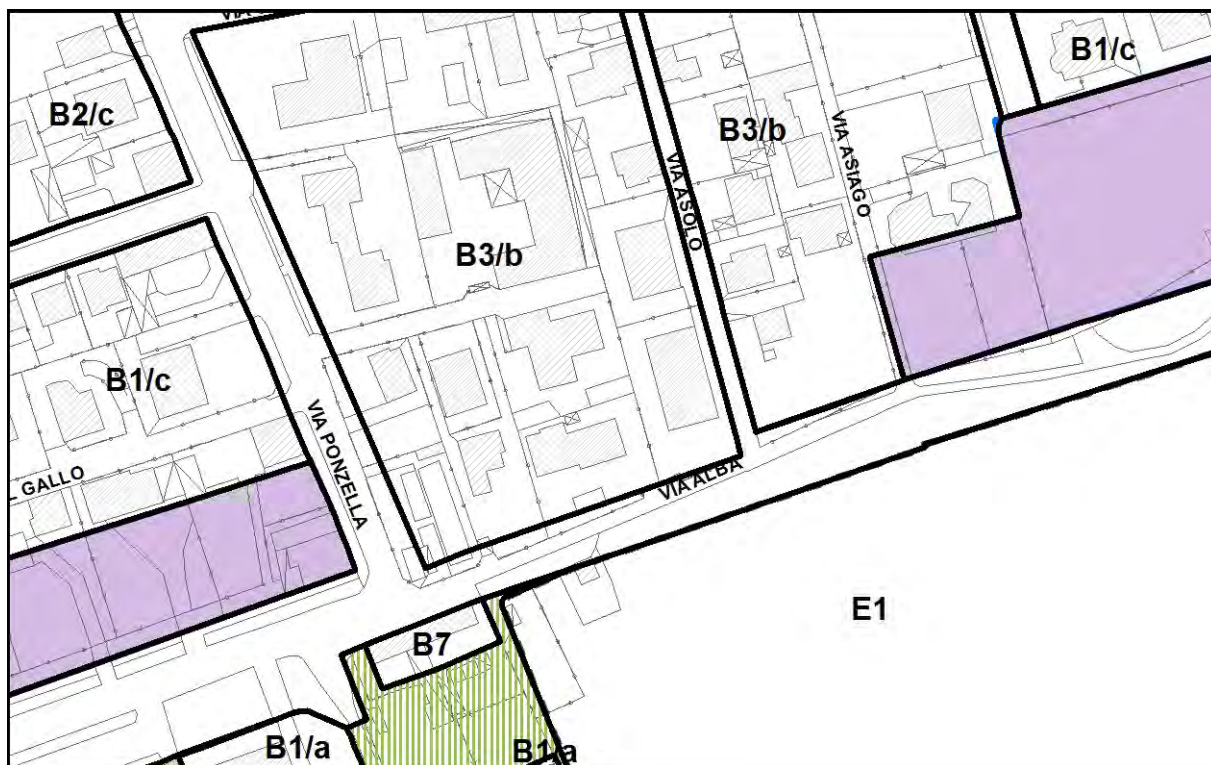
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**104**

PROT n°

**20277**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

PAOLA MARIA VERRENGIA (Comodatario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà e di ridurre il calibro stradale di via Alba.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

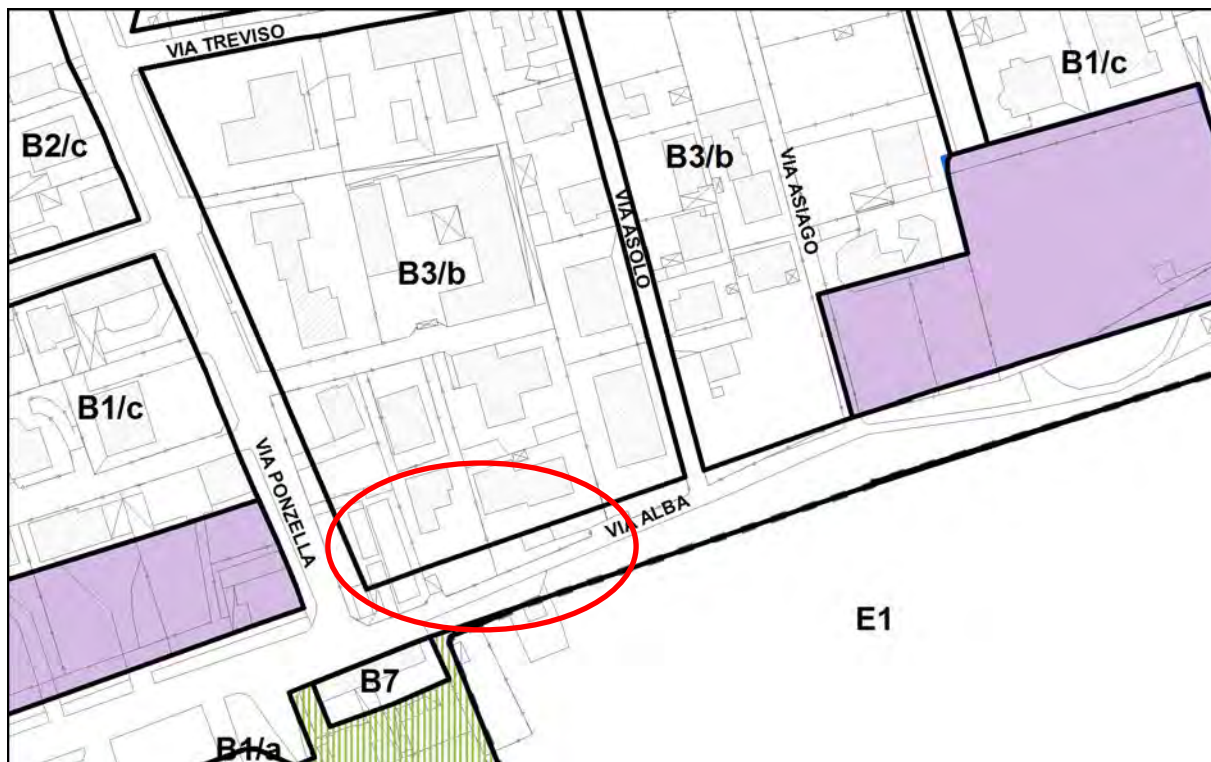
### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

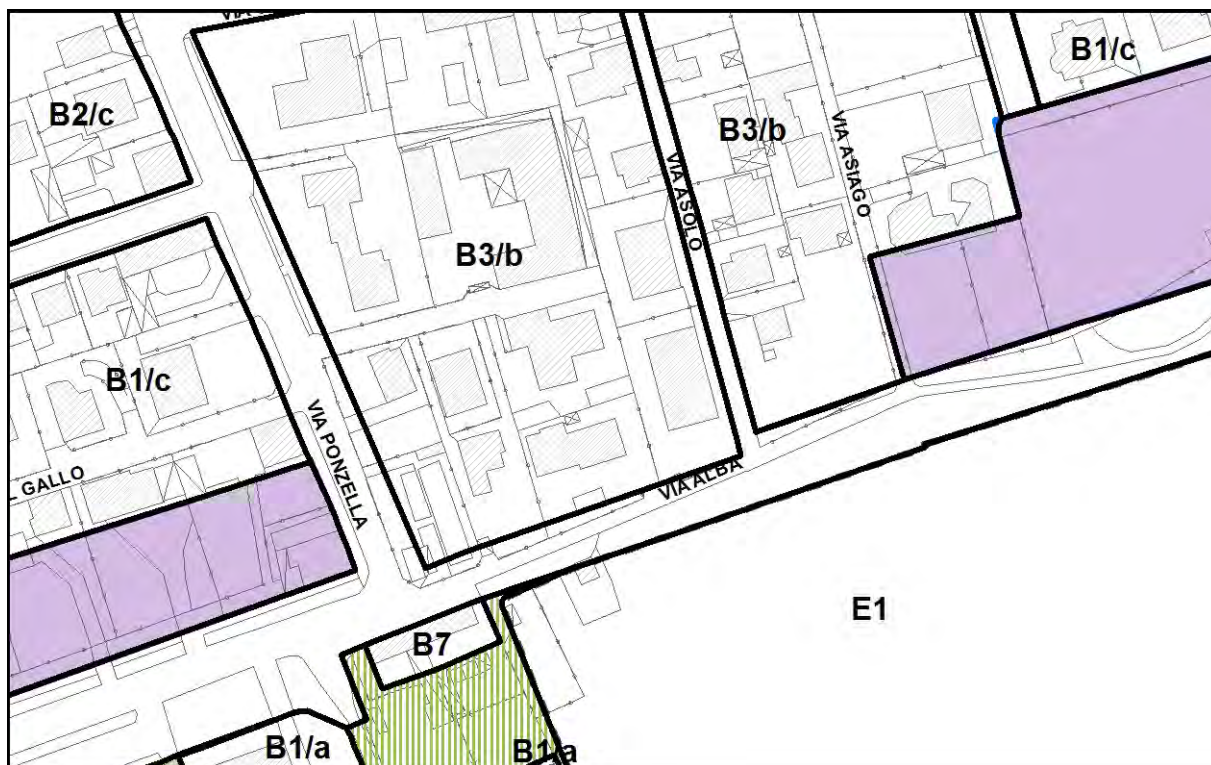
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**105**

PROT n°

**20279**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

WALTER LIVIO VERRENGIA (Comodatario)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà e di ridurre il calibro stradale di via Alba.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

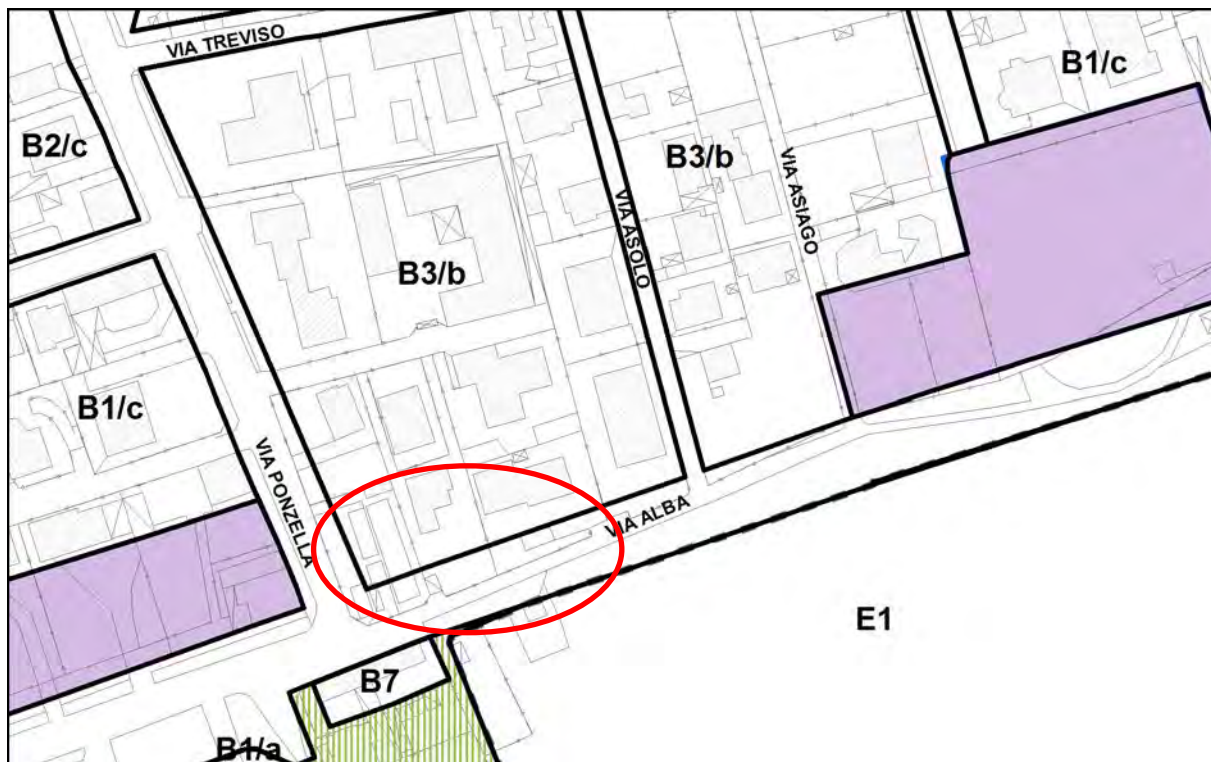
### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

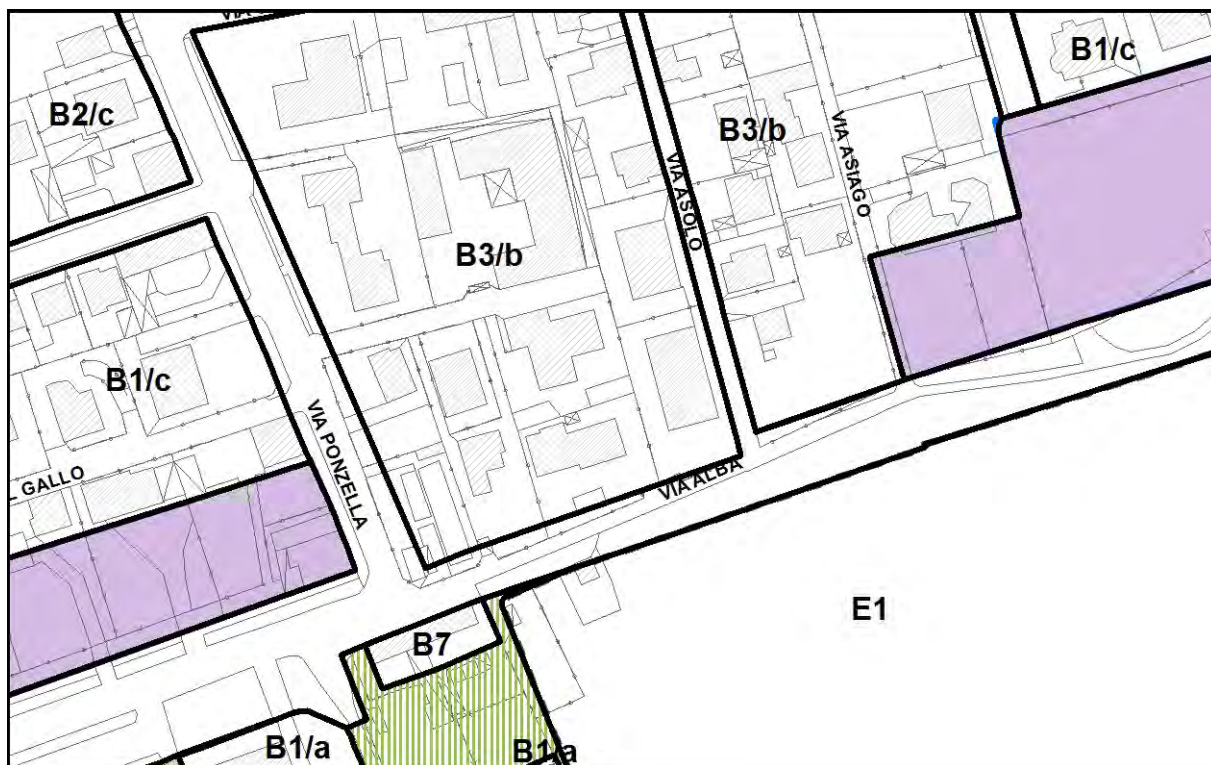
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**106**

PROT n°

**20283**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIALUIGIA MALVESTITI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Comalone, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**107**

PROT n°

**20287**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE DELLE GINESTRE SRL – AURELIO SEMPRINI (amministratore unico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede la possibilità di presentare varianti anche sostanziali ai piani attuativi approvati, non ancora convenzionati, una riduzione degli standards per gli insediamenti commerciali (max 120% della SIp) o, in alternativa, un meccanismo che quantifichi lo standards in base alla localizzazione dell'intervento all'interno del territorio comunale, l'aumento del rapporto di copertura per le destinazioni commerciali e la riduzione dei posti auto per destinazioni commerciali, riproponendo i parametri del PRG.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto si conferma la possibilità di presentare varianti a piani attuativi approvati, purchè sia verificata la conformità ad entrambi gli strumenti (PGT e PRG). Non si accolgono le richieste relative alla riduzione dello standards urbanistico per le medie strutture commerciali MSV3, cioè con superficie di vendita superiore a 1.000 mq e all'aumento del rapporto di copertura. Come già accolto per altre osservazioni, si riduce la dotazione relativa ai parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita, da 7 posti/auto ogni 100 mq, a 5 posti/auto ogni 100 mq.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C23 - Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **108**

PROT n° **20290**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/**  
**GIULIO COLOMBO**

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede la definizione di unità minime di intervento sulle aree di concentrazione volumetrica pubbliche e private (fa riferimento all'art. 36 del PRG).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della

	<p>proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

109

PROT n°

20292

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ALBERTO GORLA (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in viale Virgilio/angolo via Borri, attualmente destinata a sedime stradale, chiede la classificazione come area edificabile residenziale ad alta densità (destinazione residenziale, commerciale e servizi privati).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una previsione finalizzata ad affrontare le necessità di adeguamento/riqualificazione e potenziamento di un nodo viabilistico importante, interessato da flussi di traffico consistenti, anche di livello sovracomunale. Pertanto, la previsione di piano è finalizzata a garantire la fattibilità di interventi di adeguamento, riqualificazione e messa in sicurezza, tutti interventi comunque finalizzati a garantire il miglioramento delle prestazioni delle rete viabilistica.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**110**

PROT n°

**20293**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIULIO COLOMBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede di consentire l'intervento nelle aree di rigenerazione urbana anche senza aver reperito tutti i diritti volumetrici corrispondenti all'intero indice assegnato (0,5 mq/mq), ma anche solo raggiungendo un indice minimo (0,35 mq/mq) e chiede anche di definire unità minime di intervento.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto non viene stabilito un indice minimo, ma viene individuato un meccanismo più flessibile che consente l'attuazione per comparti. Pertanto, si provvede ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di rigenerazione, così come è previsto negli ambiti di trasformazione e di trasformazione per la riqualificazione urbana.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

<b>Versione adottata</b>	<b>Proposta di modificazione</b>
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle

	<p>infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

111

PROT n°

20295

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ALESSANDRO RE (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede, con riferimento ai comparti per i quali vige l'obbligo della pianificazione attuativa, la possibilità di consentire la cessione di aree per standards urbanistici non solo in loco ma anche, in alternativa alla monetizzazione, all'esterno dei comparti stessi, in ambiti a servizi del PGT e a completamento delle acquisizioni già operate dal Comune.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto si conferma, dove è previsto e riconosciuto dal piano, la possibilità, in alternativa alla monetizzazione, la cessione all'esterno di aree di interesse pubblico individuate dal piano stesso. Si evidenzia che la quantità di aree da cedere all'esterno verrà determinata in base al valore economico delle aree.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **112**

PROT n° **20298**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

EDIL CANTIERI SRL – AURELIO SEMPRINI (Amministratore unico)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 10 delle norme del PdR, chiede la possibilità di monetizzare sia i parcheggi che lo standard indotto per l'insediamento di attività commerciali in edifici esistenti.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda l'art. 10, si riduce il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di Slp a 5 posti auto ogni 100 mq di Slp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di Slp.

Per quanto riguarda la monetizzazione, si provvede ad inserire un nuovo comma 7 all'art. 69 che consente di monetizzare secondo modalità più ampie, nel caso di interventi sull'esistente. Si conferma la non possibilità di monetizzare la parte di parcheggi pertinenziali.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 69 – Requisiti generali degli spazi commerciali</b>  6. Le aree dovranno in linea generale ..... richiamati al comma 12 del presente articolo.	<b>Art. 69 – Requisiti generali degli spazi commerciali</b>  6. Le aree dovranno in linea e ..... al comma 12 del presente articolo.  7. Nel caso di interventi sull'esistente, laddove sia impossibile garantire lo standard previsto dal comma 3 del presente articolo, si prevede la possibilità di negoziare con l'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale della dotazione di aree a standards, oppure, per la

	<p>quota massima del 50% della monetizzazione, la possibilità di realizzare opere e/o interventi di interesse pubblico. Tali risorse eo interventi dovranno comunque essere finalizzati a migliorare la dotazione di servizi e di infrastrutture di interesse pubblico a servizio del quartiere all'interno del quale l'intervento si realizza. Viceversa, non è monetizzabile la quota di parcheggi pertinenziali prevista dall'art. 10 delle presenti norme.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

113

PROT n°

20302

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

CATERINA FERRARO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Sacro Monte, attualmente classificata come "Area per attrezzature di trasporto e deposito ferroviario – G1" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area inserita in un contesto urbanistico dedicato appositamente all'insediamento di attività di logistica e, pertanto, la presenza di destinazioni esclusivamente di carattere residenziale non risulta compatibile, e neppure coerente, con le attività preesistenti e con quelle previste.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**114**

PROT n°

**20303**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

HELIFIN SPA – CLAUDIO GIULINI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede l'individuazione di una nuova sottozona urbanistica (art. 39bis – zona per attività polifunzionali terziario-ricettive-ricreative di via Toscana) al fine di conferire una più consona destinazione ad un complesso immobiliare esistente (rilasciato PdC n° 133/2003 e successive varianti). Le destinazioni da ammettere riguardano le funzioni al servizio di attività cinofile e correlate attività ricettive, ricreative, sportive, ludico-aggregative, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Si chiede la conferma della capacità edificatoria esistente, con incremento una tantum del 10% e l'intervento a seguito di rilascio di titolo edilizio diretto.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una richiesta che non può essere affrontata singolarmente, ma deve essere valutata e verificata rispetto alle ricadute di livello generale che l'eventuale accoglimento potrà generare all'interno del territorio.

A ciò si aggiunge che la proposta contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla salvaguardia e alla valorizzazione degli ambiti agricoli, consolidando la loro funzione di carattere ambientale, ecologica e paesaggistica e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si ricorda che all'interno degli ambiti agricoli sono consentite tutte le attività compatibili con la destinazione principale, come previsto dalla normativa regionale.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**115**

PROT n°

**20310**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FRANCA SIMONTACCHI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Domodossola, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 4, in parte venga confermata all'interno dell'ambito di trasformazione e mantenere la restante parte a servizi da perequare al fine di poter intervenire sulle aree di proprietà senza ricorrere al coinvolgimento di terze parti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato e la presenza di aree con funzione ecologica e ambientale.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

116

PROT n°

20311

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

LUIGI TESTA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Codina, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area di rigenerazione di interesse pubblico oppure area di trasformazione per la riqualificazione urbana - ATRU.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**117**

PROT n°

**20325**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

AGESP SERVIZI SRL – MARIA PAOLA REGUZZONI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'immobile di proprietà, Centro Tessile Cotoniero e Sede INPS, localizzato nel quartiere di Sant'Anna in Piazza Sant'Anna, classificato nell'attuale Piano dei Servizi come Is – Istruzione superiore, venga classificato nella categoria Gt – Servizi generali e impianti tecnologici.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta.

La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce il servizio, unitamente alla verifica dei contenuti del Piano dei Servizi, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

Si suggerisce in ogni caso, nella nuova classificazione di consolidare il carattere multifunzionale dell'ambito di interesse pubblico, aggiungendo al gruppo funzionale proposto dall'osservazione, Servizi generali e impianti tecnologici, anche il gruppo relativo ai "Servizi istituzionali", che comprende servizi di carattere amministrativo e servizi a supporto delle imprese.

Si provvede pertanto ad aggiornare gli elaborati del Piano dei Servizi, con l'indicazione corretta della categoria del servizio.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano dei Servizi. Elaborato B2 – Schede: aree a servizi

Piano dei Servizi. Elaborato B3 – Quadro conoscitivo dei servizi esistenti

Piano dei Servizi. Elaborato B4 – Quadro progettuale

Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**118**

PROT n°

**20326**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

AGESP SERVIZI SRL – MARIA PAOLA REGUZZONI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area e gli immobili di proprietà, localizzata nel quartiere di San Giovanni in via Monte Rosa, attualmente classificata come "Area per attrezzature alla residenza, attrezzature tecnologiche e servizi vari" e, per l'esattezza per Servizi generali e impianti tecnologici – Gt e Servizi sanitari – As, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale e terziaria.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto la delibera di Consiglio Comunale n° 87 del 17 dicembre 2012, comprensiva di allegata relazione asseverata di stima, considera tale bene "... *strumentale e funzionale all'esercizio dell'attività...*" e, in quanto tale, è stato conferito dall'Amministrazione Comunale alla società osservante.

Valutando e considerando le argomentazioni contenute nell'osservazione, si evidenzia la possibilità di attivare un percorso condiviso di verifica e valutazione complessiva anche rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi, di valorizzazione della proprietà e, conseguentemente, definire anche l'adeguamento della strumentazione urbanistica.

### **NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

119

PROT n°

20329

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

AGESP SERVIZI SRL – MARIA PAOLA REGUZZONI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area e gli immobili di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Ferrer, attualmente classificata come "Area per attrezzature alla residenza, attrezzature tecnologiche e servizi vari" e, per l'esattezza per Servizi generali e impianti tecnologici – Gt e Servizi sanitari – As, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale e commerciale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto la delibera di Consiglio Comunale n° 87 del 17 dicembre 2012, comprensiva di allegata relazione asseverata di stima, considera tale bene *".... strumentale e funzionale all'esercizio dell'attività...."* e, in quanto tale, è stato conferito dall'Amministrazione Comunale alla società osservante.

Valutando e considerando le argomentazioni contenute nell'osservazione, si evidenzia la possibilità di attivare un percorso condiviso di verifica e valutazione complessiva anche rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi, di valorizzazione della proprietà e, conseguentemente, definire anche l'adeguamento della strumentazione urbanistica.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**120**

PROT n°

**20330**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IGP SAS – ANNA MARIA ADA COMERIO (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede di definire se l'intervento in aree di rigenerazione di interesse pubblico deve coinvolgere tutte le proprietà o se sarà possibile un'attuazione per parti fissando un taglio minimo dimensionale per ogni intervento.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da

	parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.
--	---

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**121**

PROT n°

**20333**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

SILGRA SRL – ANNA MARIA ADA COMERIO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 32 delle norme del Piano delle regole, chiede di definire con maggior chiarezza quali destinazioni sono classificabili come "Servizi privati" all'interno della sottozona C2 e di estendere a tutti i fabbricati di proprietà la modalità di intervento "Demolizione con ricostruzione", tutelandone solo alcune parti (ciminiera, facciata).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Inoltre, si precisa che nel caso specifico, la norma si propone di garantire il recupero e la ristrutturazione funzionale, tipologica e morfologica degli edifici esistenti.

Si precisa che per "Servizi privati" si intendono tutti i servizi che possono essere svolti anche da soggetti privati secondo il principio della sussidiarietà, previsto dalla normativa regionale.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**122**

PROT n°

**20335**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

AGESP SERVIZI SRL – MARIA PAOLA REGUZZONI (Presidente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Cairate, adiacente al Centro Tessile Cotoniero, attualmente classificata come area a servizi all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 6 – Busto Nord", venga classificata come area a servizi a supporto delle attività a servizi limitrofe all'area (Centro tessile Cotoniero, INPS, Centro Anziani, ...).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione dei contenuti dell'osservazione, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia di piano, la valutazione dei contenuti del Piano dei Servizi e, in particolare, l'articolazione del sistema dei servizi pubblici e privati esistenti e previsti nel quartiere, supportano la decisione di accogliere il contenuto della richiesta, con l'obiettivo di individuare un'area adeguata ad esigenze di adeguamento, potenziamento e miglioramento delle prestazioni funzionali dei servizi esistenti pubblici e privati di uso pubblico a servizio dei cittadini residenti e non.

A tal fine si provvede a modificare il perimetro dell'ambito di trasformazione "Parco Busto 2000", escludendo l'area oggetto dell'osservazione, con la conseguente classificazione all'interno del Piano dei Servizi nel gruppo funzionale "Servizi istituzionali" e nella tipologia "Servizi amministrativi".

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

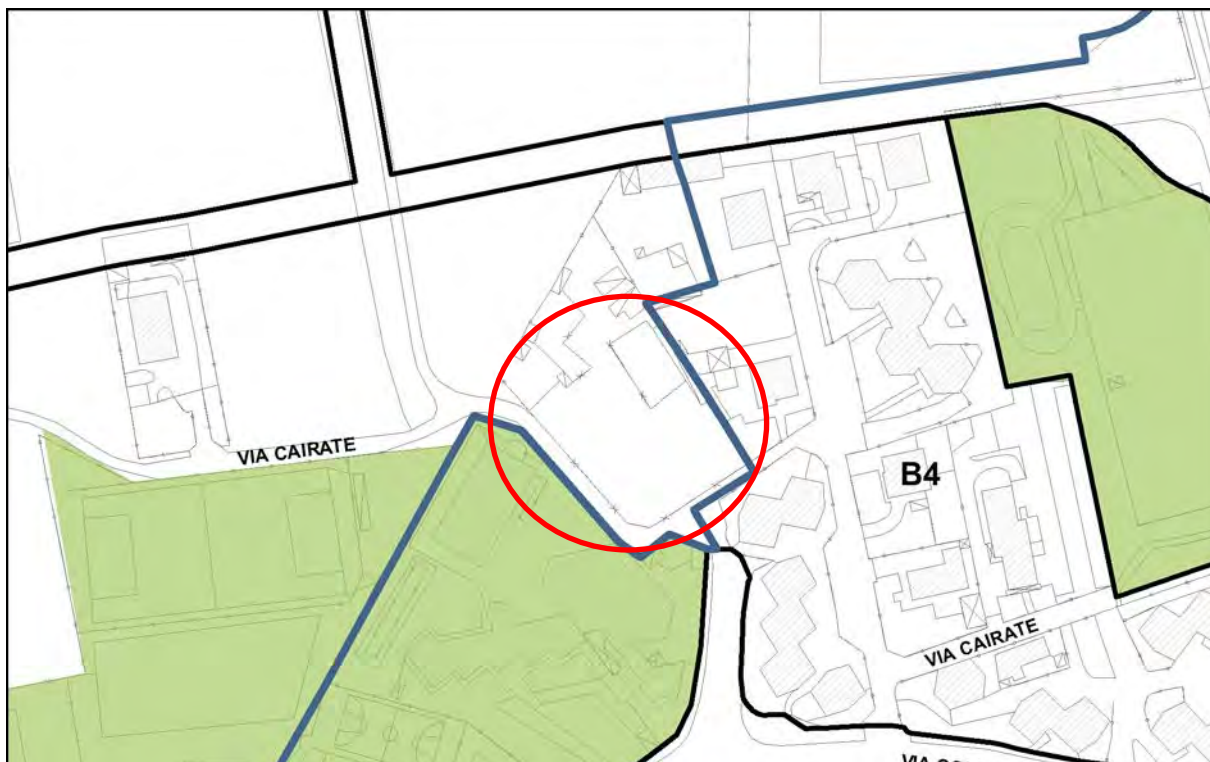
Piano dei Servizi. Elaborato B2 – Schede: aree a servizi

Piano dei Servizi. Elaborato B3 – Quadro conoscitivo dei servizi esistenti

Piano dei Servizi. Elaborato B4 – Quadro progettuale

Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**123**

PROT n°

**20340**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

AGESP SERVIZI SRL – MARIA PAOLA REGUZZONI (Presidente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi - PUGSS**

L'osservazione chiede la revisione delle norme attuative del PUGSS al fine di renderle coerenti con i regolamenti comunali vigenti relativi alla manomissione del sottosuolo e all'occupazione di spazi e aree pubbliche, tenendo in considerazione il documento "Indirizzi ai Comuni e alle province lombardi per l'uso e la manomissione del sottosuolo" di Regione Lombardia.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è parzialmente accolta. Si procederà ad una rilettura delle norme del PUGSS, tenendo in considerazione le indicazioni di cui al documento regionale. Per gli aspetti regolamentari si procederà invece con una revisione complessiva e comparata degli attuali regolamenti comunali vigenti in tema di manomissione del sottosuolo e occupazione di spazi e aree pubbliche.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Piano dei Servizi e PUGSS (Elaborati cartografici e Relazione generale)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**124**

PROT n°

**20341**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE BELLANTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Tolmezzo, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come zona B7 definita come "Immobile del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**125**

PROT n°

**20346**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE CAIROLI SRL - ALBERTO CHIERICHETTI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Magenta/via Monti/via Cairoli, inserita all'interno dell' "Ambito di trasformazione 3 – Centro Dierzionale FNM", la presenza di un allineamento stradale che non trova riscontro nella scheda dell'ambito di trasformazione e nella tavola del Piano delle Regole.

Inoltre, per quanto riguarda gli aspetti di carattere normativo, l'osservazione chiede conferma dell'applicabilità dei contenuti del comma 4, articolo 13 delle norme del DdP che consente a tutte le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, in contrasto con le destinazioni funzionali del PGT, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non aumentino la SIp, valga per tutte le costruzioni ovunque siano collocate. L'osservazione suggerisce di inserire tale norma anche nel Piano delle Regole.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni.

Per quanto riguarda l'aspetto relativo alla cartografia di piano, la valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti della richiesta con gli obiettivi e le finalità progettuali del Documento di Piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, eliminando la presenza del "cassone stradale" e rinviando la definizione dello schema di viabilità alla fase di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda l'aspetto di carattere normativo si precisa che la norma vale per tutte le costruzioni, anche se non espressamente richiamato nelle norme del Piano delle regole.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

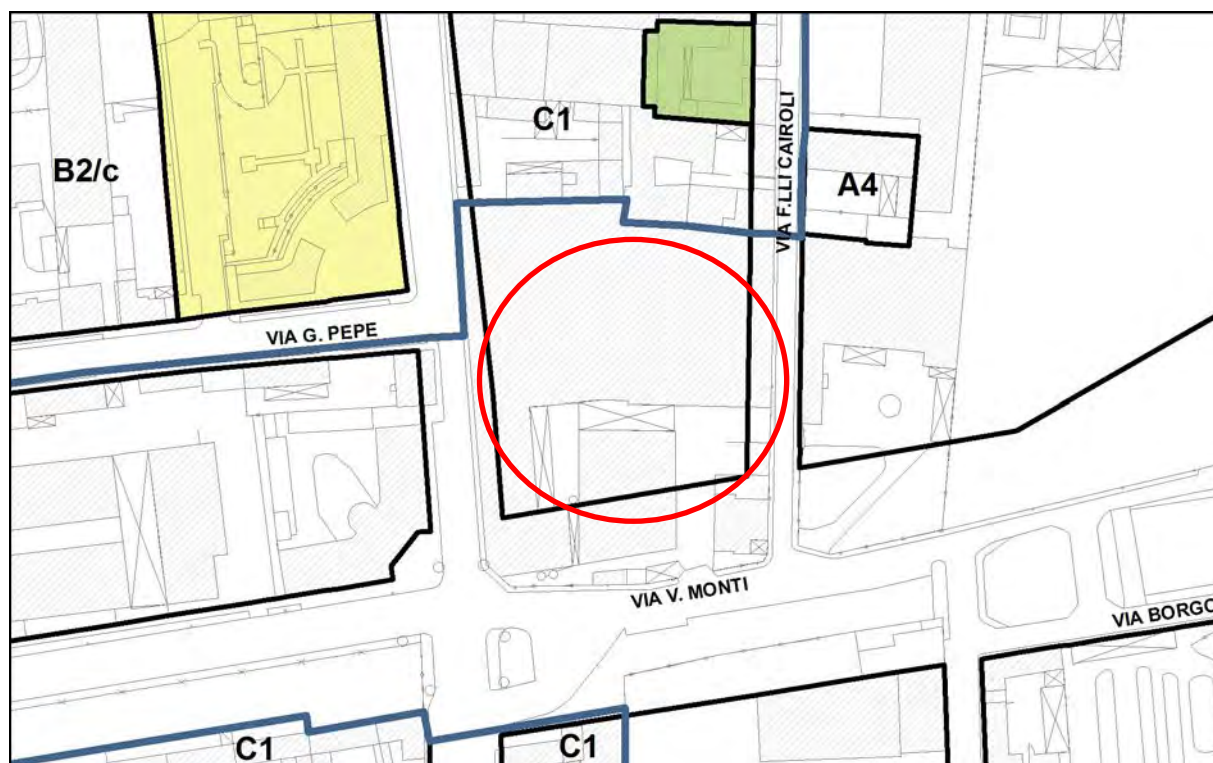
Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

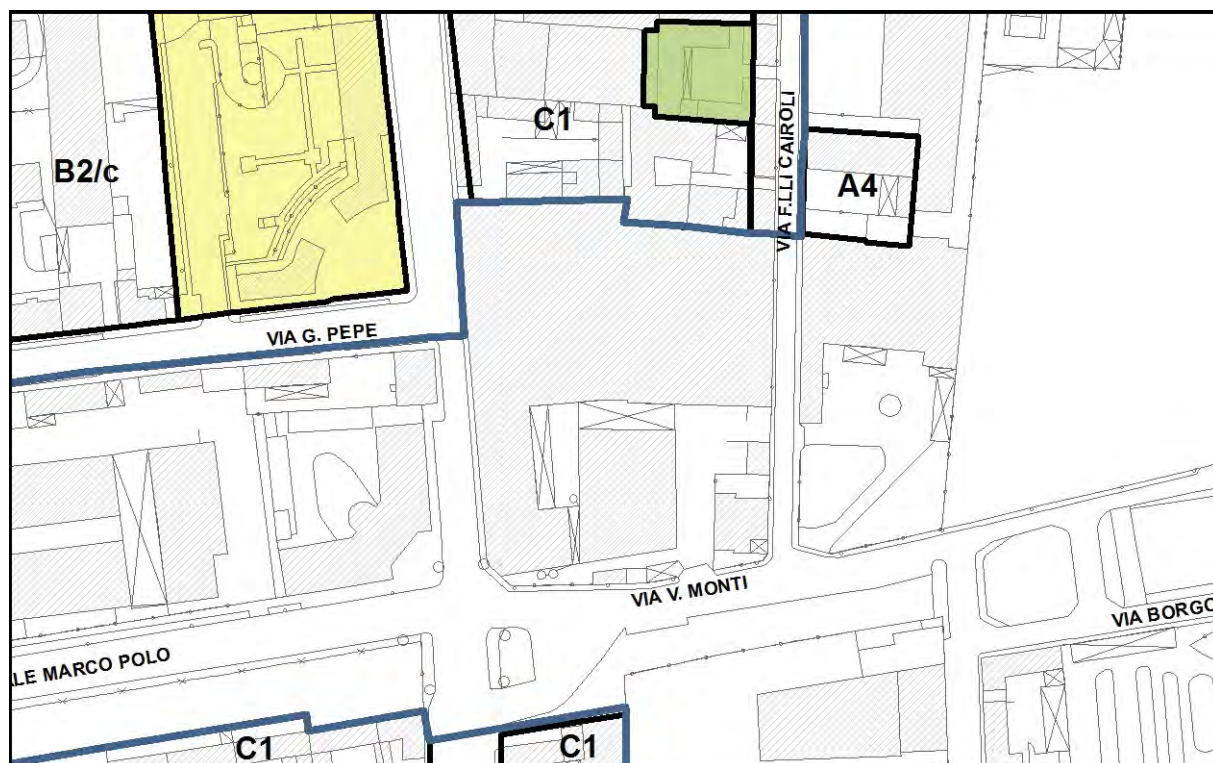
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

126

PROT n°

20356

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GENERAL CAR SRL – PAOLO PETRILLO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area e gli immobili di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna, all'incrocio tra SS336 e via Fagnano, attualmente classificati come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione produttiva e commerciale, in zona D3, a bassa densità.

### **CONTRODEDUZIONI:**

Si propone di accogliere l'osservazione sulla base delle seguenti valutazioni:

- si tratta di un'area edificata, e quindi non utilizzabile per lo svolgimento di attività agricole;
- non è inserita all'interno delle aree agricole di interesse strategico all'interno del PTCP della Provincia di Varese;
- in precedenza era utilizzata per servizi pubblici (ex-centrale del Latte);
- si colloca lungo la rete viabilistica di livello sovra comunale;
- ed è inserita in un contesto che vede la presenza di edifici destinati allo svolgimento di attività economiche.

Sulla base di queste considerazioni, ed al fine di avviare un processo di recupero e di riqualificazione urbanistica ed ambientale del contesto interessato dall'osservazione, si propone di classificare l'area come "Zona produttiva di via Cassano Magnago – D3", assoggettata a pianificazione attuativa e con destinazioni prevalenti di carattere produttivo, terziario-direzionale e commerciale.

Si evidenzia la necessità, in sede di pianificazione attuativa, di verificare con particolare attenzione, gli aspetti legati all'accessibilità all'area.

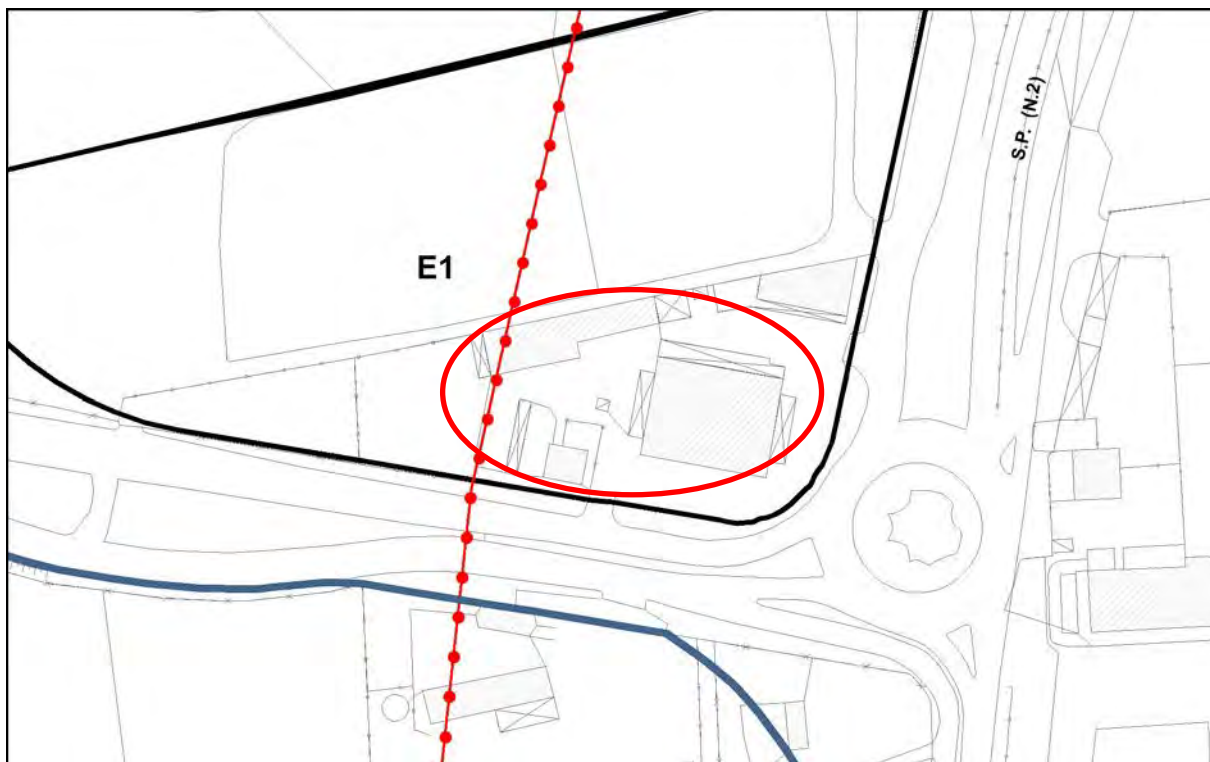
## **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

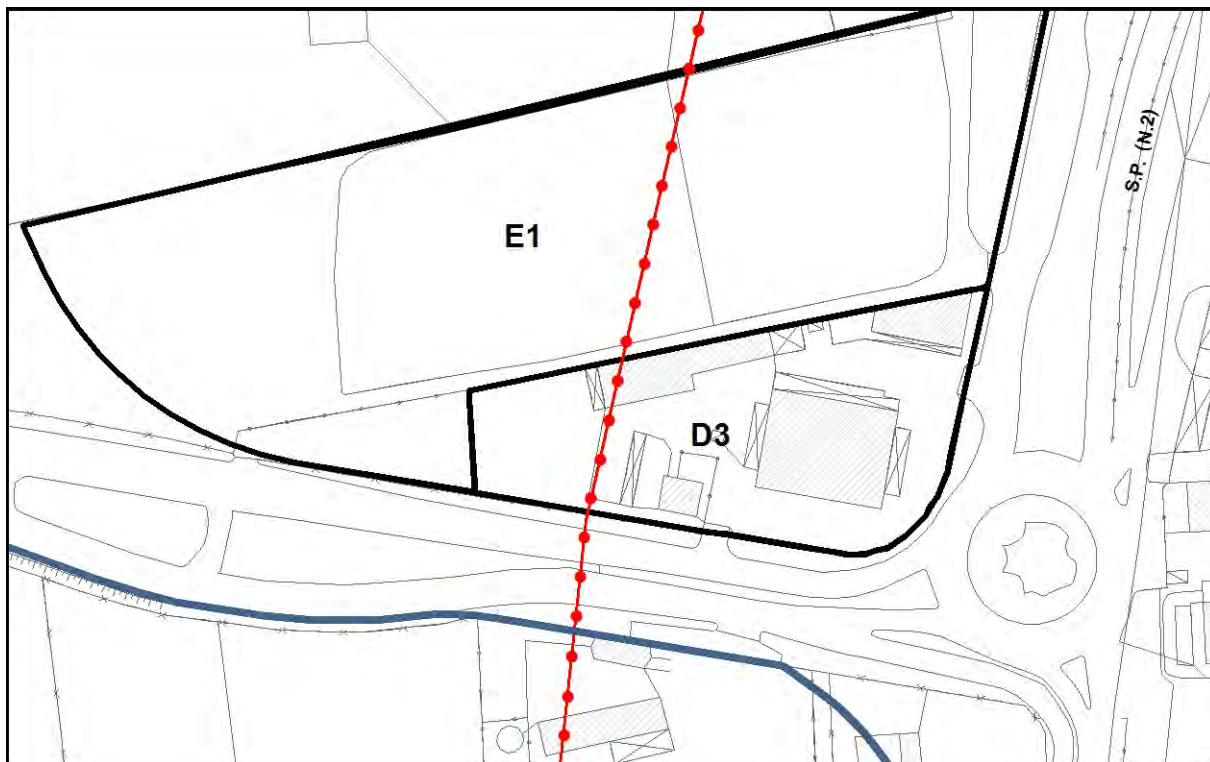
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **127**

PROT n° **20361**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

SITIP SPA – LUIGI PEZZOLI (Presidente)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, relativa all'art. 37 delle norme del Piano delle regole, chiede di rivedere i parametri delle Zone D2 in particolare: prescrivere che la somma della superficie destinata a parcheggi di pertinenza e di quella destinata a standards non superi il 150% della SIp, ridurre al 15% il parametro relativo alla superficie drenante (Vf) nel caso di trasformazione da produttivo a commerciale di ambiti già edificati e adeguare le norme del PGT relative al commercio a quanto previsto dalla normativa regionale.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta.

Per quanto riguarda i parcheggi, si precisa che i riferimenti sono diversi, art. 10 per i parcheggi pertinenziali e art. 69 per i parcheggi pubblici, così come sono diverse le possibilità di intervento (realizzazione obbligatoria per i parcheggi pertinenziali, possibilità di monetizzazione per quelli pubblici). In ogni caso le modifiche all'art. 10 (si riduce il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di SIp a 5 posti auto ogni 100 mq di SIp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di SIp) e dell'art. 69 sono finalizzate a cogliere le richieste dell'osservante.

Si accoglie la richiesta di riduzione dal 30% al 15% della quota di verde filtrante (Vf) per le zone D2.

Si provvede a verificare le norme del PGT alla normativa regionale.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 69 – Requisiti generali degli spazi commerciali</b>  6. Le aree dovranno in linea generale ..... richiamati al comma 12 del presente articolo.	<b>Art. 69 – Requisiti generali degli spazi commerciali</b>  6. Le aree dovranno in linea e ..... al comma 12 del presente articolo.  7. Nel caso di interventi sull'esistente, laddove

	<p>sia impossibile garantire lo standard previsto dal comma 3 del presente articolo, si prevede la possibilità di negoziare con l'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale della dotazione di aree a standards, oppure, per la quota massima del 50% della monetizzazione, la possibilità di realizzare opere e/o interventi di interesse pubblico. Tali risorse eo interventi dovranno comunque essere finalizzati a migliorare la dotazione di servizi e di infrastrutture di interesse pubblico a servizio del quartiere all'interno del quale l'intervento si realizza. Viceversa, non è monetizzabile la quota di parcheggi pertinenziali prevista dall'art. 10 delle presenti norme.</p>
--	---



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

128

PROT n°

20367

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ADALBERTO SOMMARUGA – GIORGIO SOMMARUGA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere SS. Apostoli in via XX Settembre, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B3/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

129

PROT n°

20369

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ALBERTO FARIOLI – ANGELO FARIOLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Tolmino, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse pubblico – 8i", venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

130

PROT n°

20373

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO BESNATI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Veroncorella, all'interno dell'Ambito 1 – Spina verde (area a servizi), chiede la possibilità di edificare su una porzione della stessa, sempre ricadente nella parte a servizi dell'ambito, un edificio in bioedilizia a fronte della cessione della restante parte dell'area al Comune.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area che registra una previsione di interesse pubblico, all'interno di un ambito di trasformazione. All'interno di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, gli interventi consentiti sono quelli previsti dalla normativa vigente, compreso il mantenimento in essere delle attività esistenti alla data di adozione del PGT.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

131

PROT n°

20374

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ANGELO MERLO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Cassano, attualmente classificata come "Ambito agricolo" in cui è insediata un'azienda agricola collocata in un contesto residenziale, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto si prende atto delle intenzioni manifestate dalla proprietà in merito all'attività agricola che oggi si svolge all'interno dell'area, considerata la localizzazione della stessa all'interno di un ambito del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale e servizi, si ritiene di inserire l'opportunità di avviare un processo di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale finalizzato alla realizzazione di un insediamento compatibile con il contesto urbano.

A tal fine si propone di inserire la maggior parte dell'area all'interno dell' "Area di trasformazione – Ambito 6 - Busto Nord", classificandola come "Area di possibile concentrazione all'interno del Parco Busto Nord", avente i medesimi parametri edilizi ed urbanistici assegnati alle aree dell'ambito. L'intero ambito dovrà comunque essere assoggettato a studio di inquadramento preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di valutare le criticità e le potenzialità delle aree di concentrazione comprese all'interno dell'ambito.

La parte dell'area di proprietà, esclusa dal perimetro dell'ambito Parco Busto Nord viene classificata come "Ambito agricolo – E1", come regolato dall'art. 41 delle norme del Piano delle Regole.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

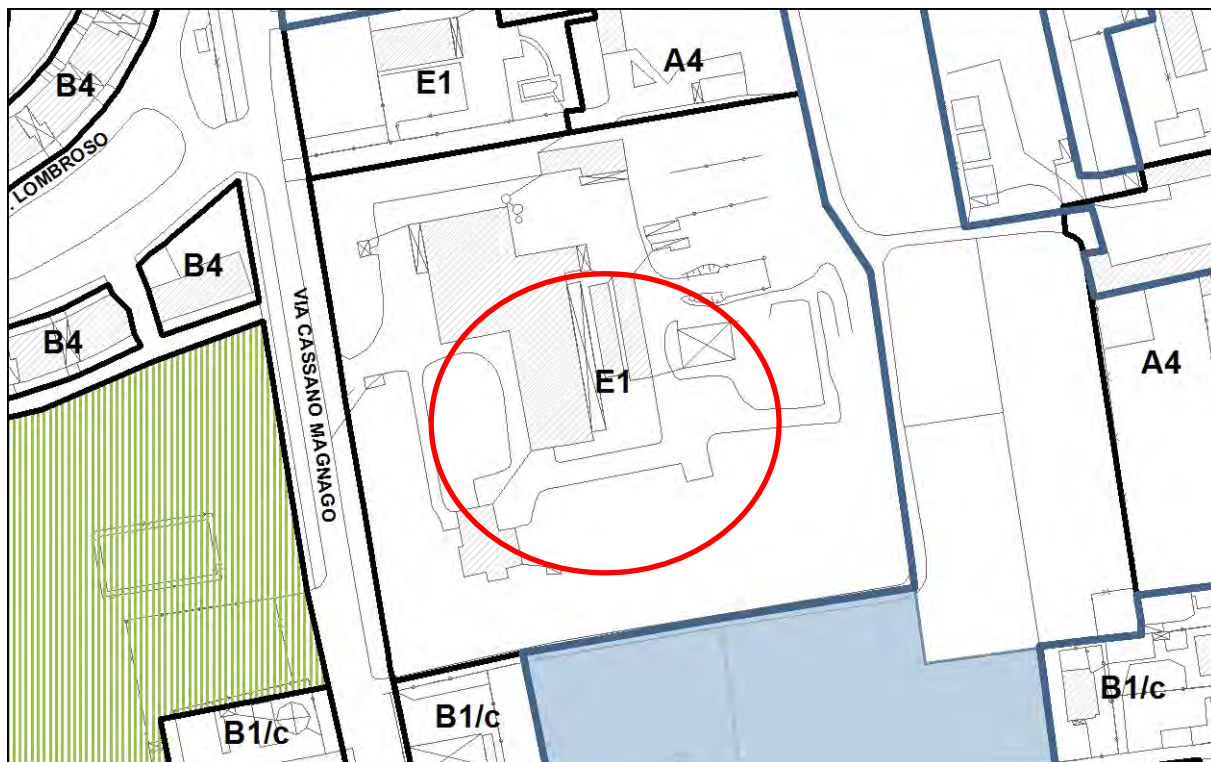
Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

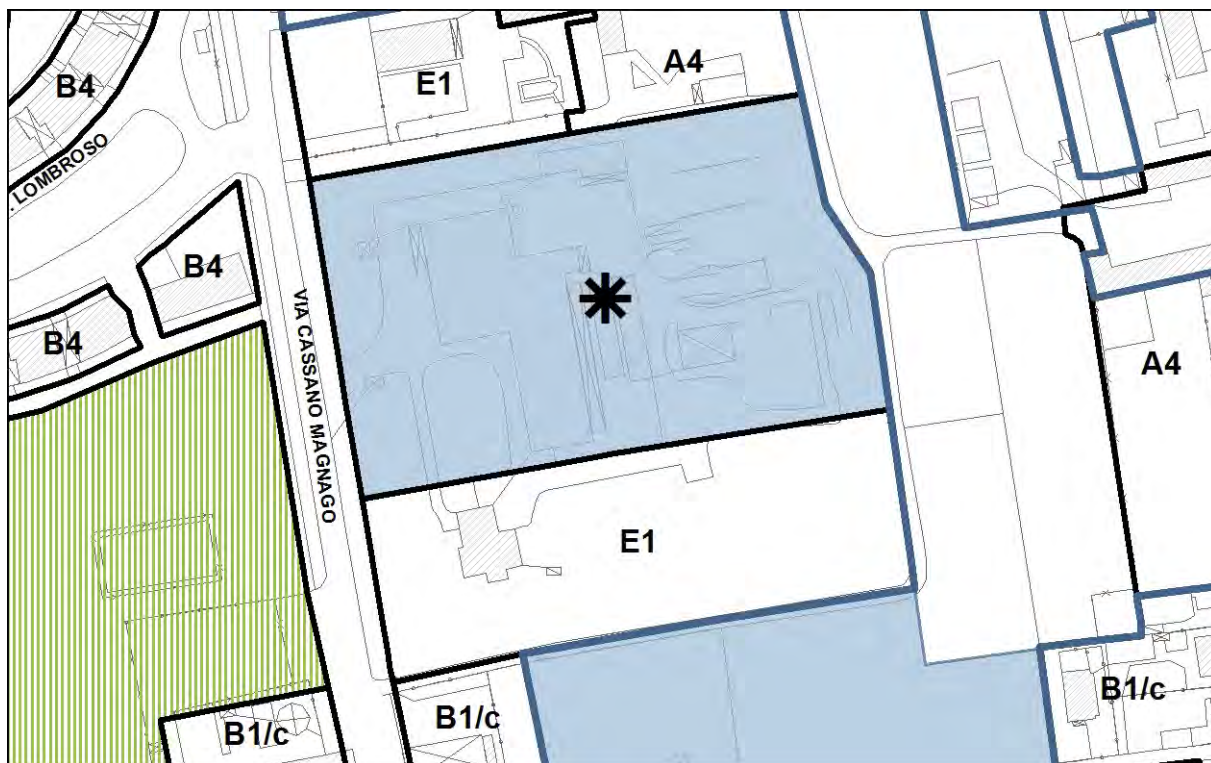
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



\* Area di possibile concentrazione all'interno del Parco Busto Nord

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**132**

PROT n°

**20395**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ALDO DELLA VALLE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area e gli immobili di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via per Cassano Magnago, attualmente area non azzonata dal piano come zona D3 – Zona produttiva di via Cassano Magnago, come il resto della proprietà.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è essere accolta in quanto la verifica dello stato dei luoghi, della cartografia di piano e dell'azzonamento proposto dal Piano delle Regole, evidenziano la congruenza della classificazione in zona D3 dell'area interessata dall'osservazione rispetto alla restante parte dell'area, già oggi classificata in zona D3.

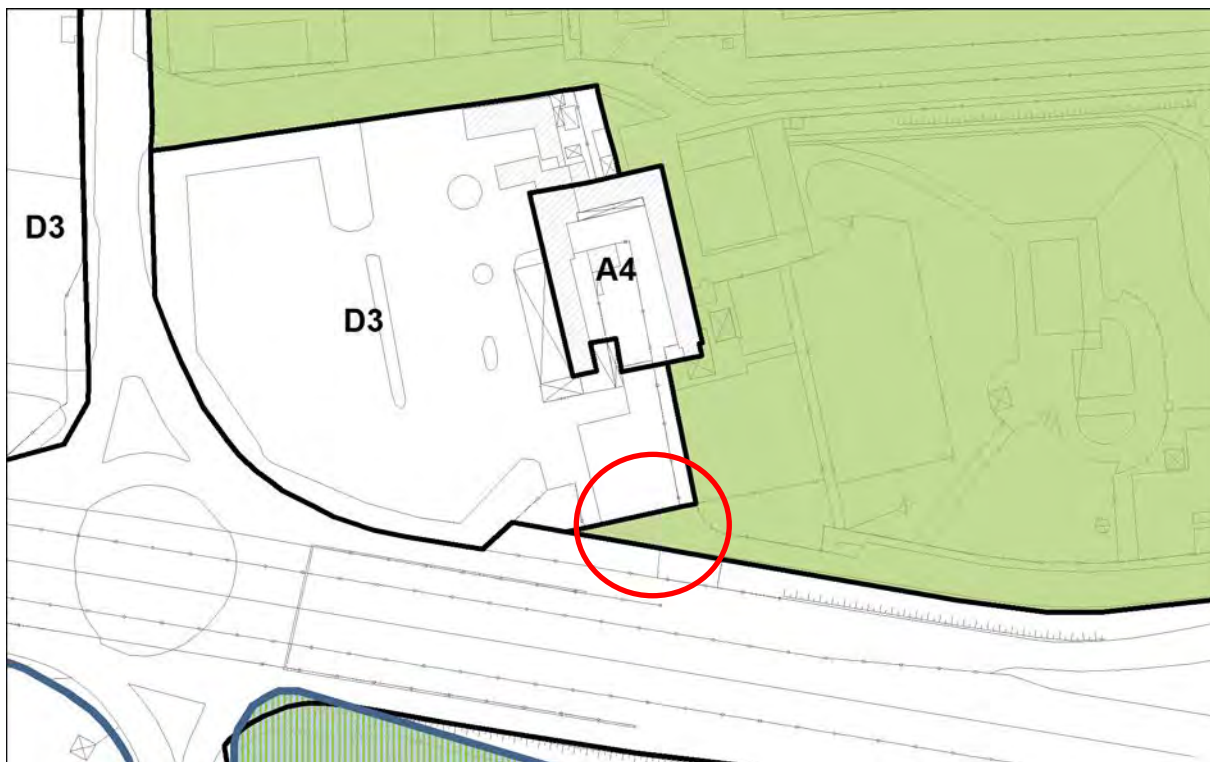
**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

133

PROT n°

20399

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

ALESSANDRO CHIERICHETTI – UMBERTO CHIERICHETTI

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere SS. Apostoli in via delle Azalee, attualmente classificata come "Ambito agricolo", venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B3/a – Ambiti residenziali complessi a densità bassa.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### NON ACCOLTA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

134

PROT n°

20402

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MAURIZIO GAMBAROTTO – VIRGILIO GAMBAROTTO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Pitagora, attualmente classificata all'interno della fascia di rispetto del Cimitero principale, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 metri lungo l'intera zona a nord in corrispondenza di via Samarate, con esclusione dell'area prevista a parcheggio (mq 6.750).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto la possibilità di riduzione a 50 metri della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non del contrario.

Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc..).

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

135

PROT n°

20403

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

CHIARA LAMPERTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, attualmente classificata all'interno della fascia di rispetto del Cimitero principale, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 metri lungo l'intera zona a nord in corrispondenza di via Samarate, con esclusione dell'area prevista a parcheggio (mq 6.750).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto la possibilità di riduzione a 50 metri della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non del contrario.

Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc..).

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

136

PROT n°

20406

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO SACCONAGO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Pitagora, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

The map shows a complex urban layout with several key features:

- Streets:** Via Cottogno (top left), Via Saffracora (horizontal center), Via Samarate (bottom horizontal), Via Togliatti (right edge), Via C. F. Rossi (vertical near center), Via G. Matteotti (left side), Via S. Antonio (bottom left), and Via S. Maria (bottom right).
- Land Parcels:**
  - B1/a:** Multiple parcels, some outlined in black, others in blue.
  - B2/a:** Yellow-shaded parcels located to the east of the central area.
  - B7:** A large green-shaded parcel highlighted by a red oval, situated south of the central B1/a parcels.
  - A4:** Two white-outlined parcels, one at the top left and another at the bottom left.
  - E1:** A large white-outlined area in the upper left quadrant.
- Other Features:** A river or canal runs along the bottom edge. Various smaller buildings and structures are depicted throughout the map.

[illegible]

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

137

PROT n°

20407

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ADELE MARA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Bonsignora/via Don Guanella, chiede la riduzione del calibro stradale di via Guanella e l'eliminazione della previsione di allargamento che interessa l'abitazione posta all'angolo fra via Don Guanella e via Bonsignora, classificandola in Zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la possibilità comunque di ampliare il calibro stradale di via Don Guanella lungo il lato ovest, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a modificare la previsione di ampliamento di via Don Guanella lungo il lato est, classificando l'edificio esistente, all'angolo tra via Don Guanella e via Bonsignora, in "Ambito residenziale complesso – B3/b", omogenea a quella dell'isolato entro cui l'edificio si inserisce. Si conferma la previsione di ampliamento di via Don Guanella lungo il lato ovest.

**ACCOLTA**

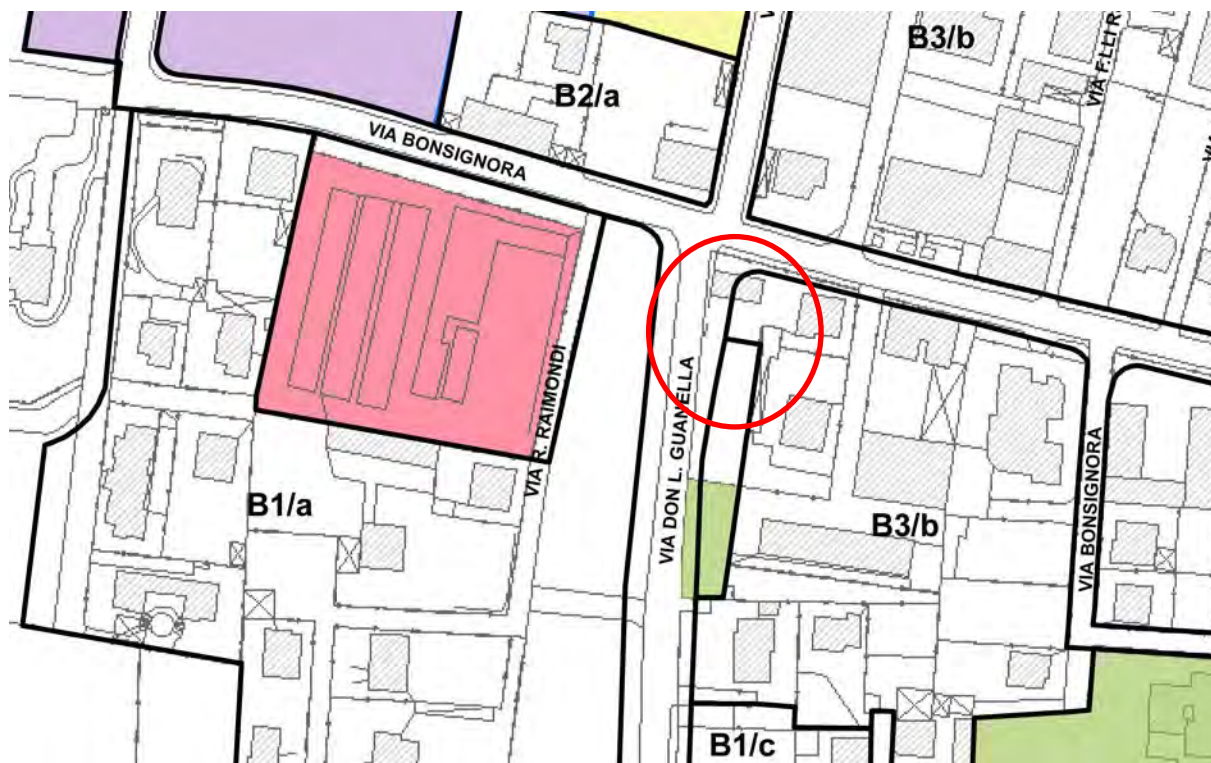
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**138**

PROT n°

**20409**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ALESSANDRO CHIERICHETTI – UMBERTO CHIERICHETTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Magenta, attualmente classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b", venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto all'interno di ambiti omogenei, delimitati da assi stradali e classificati dal piano in modo omogeneo, Zona B2/b nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la classificazione del tessuto urbano consolidato è stata effettuata dal PGT e, in particolare, dal Piano delle Regole, sulla base delle caratteristiche morfotipologiche attuali dei diversi ambiti e della classificazione urbanistica del precedente piano, compresa l'assegnazione di parametri edilizi ed urbanistici (Zone omogenee del precedente PRG).

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**139**

PROT n°

**20411**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/**  
RENZO CANTU'

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Cormons, attualmente classificata come "Ambito residenziale composito – B2/a", venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto all'interno di ambiti omogenei, delimitati da assi stradali e classificati dal piano in modo omogeneo, Zona B2a nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la classificazione del tessuto urbano consolidato è stata effettuata dal PGT e, in particolare, dal Piano delle Regole, sulla base delle caratteristiche morfotipologiche attuali dei diversi ambiti e della classificazione urbanistica del precedente piano, compresa l'assegnazione di parametri edilizi ed urbanistici (Zone omogenee del precedente PRG).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**140**

PROT n°

**20413**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CITY GARMENTS SPA – BRAMBILLA FEDERICO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi – Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere SS.Apostoli in via Piermarini, attualmente classificata come area a parcheggio pubblico, antistante l'esistente grande struttura di vendita, venga indicata come area a parcheggio di proprietà privata. Per tale aspetto, l'osservazione rileva anche un'incoerenza tra gli elaborati del Piano delle Regole (elaborati C1.1 e C2) e quelli del Piano dei Servizi (elaborati B1, B2 e B3).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, classificando l'area di proprietà come parcheggio privato a servizio dell'attività commerciale, provvedendo anche ad uniformare gli elaborati del Piano delle Regole e quelli del Piano dei Servizi.

**ACCOLTA**

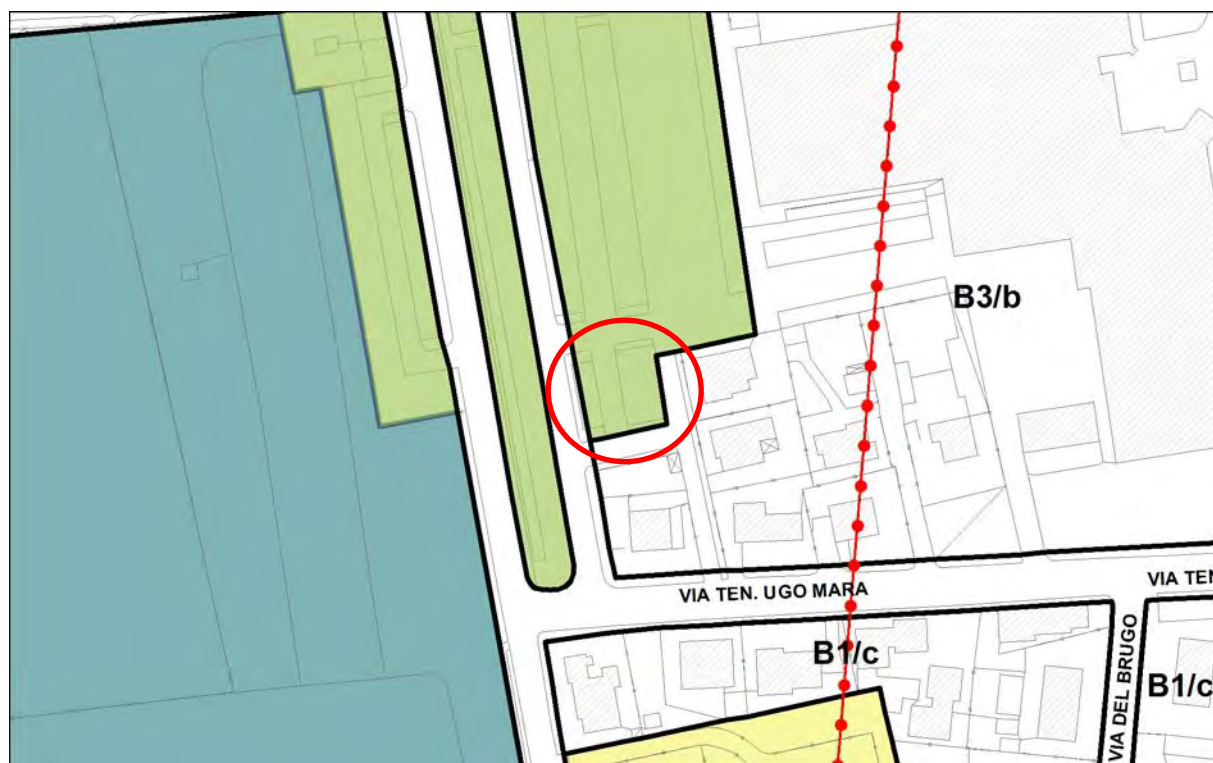
### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

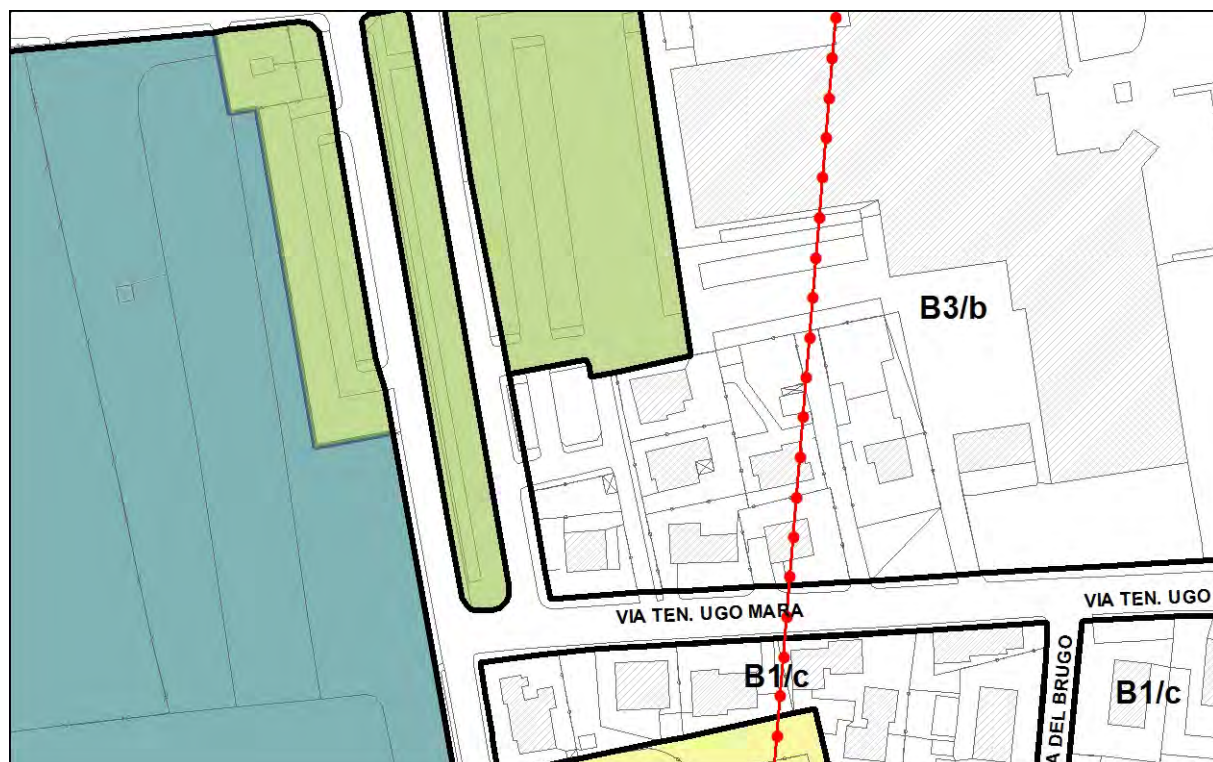
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano dei Servizi. Elaboaro B4 – Quadro progettuale

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

141

PROT n°

20415

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO SACCONAGO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Pitagora, attualmente classificata all'interno della fascia di rispetto del Cimitero principale, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 metri lungo l'intera zona a nord in corrispondenza di via Samarate, con esclusione dell'area prevista a parcheggio (mq 6.750).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto la possibilità di riduzione a 50 metri della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non del contrario.

Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc..).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

142

PROT n°

20416

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI MAINO – RAFFAELLA MAINO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Pitagora, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

143

PROT n°

20417

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

ITALTETTI SRL – ALESSANDOR GABRIELI – GIORGIO GABRIELI

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Cattabregghetta/via Samarate, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile in zona D2.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### NON ACCOLTA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**144**

PROT n°

**20419**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE BOLIS

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di S.Michele in via Bellini, attualmente classificata come "Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale – A4", venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/d".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area e gli edifici interessati dall'osservazione sono inseriti in un contesto individuato dagli elaborati di piano che presenta tipologia, morfologia, architettura, caratteri di matrice storica e che costituiscono elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Per questa tipologia di edifici, singoli e aggregati, il Piano delle Regole con apposita normativa, Titolo IIIA delle norme, ha definito interventi mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio e alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore storico, documentale ed ecologico-ambientale.

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**145**

PROT n°

**20422**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

BRETON SRL – LORENZO FRIGERIO (Amministratore unico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede il mantenimento del giardino di Casa Tosi in via San Michele, quartiere di San Michele, con le attuali connotazioni e la riqualificazione dell'area finitima di proprietà comunale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto il giardino di Casa Tosi, l'area di proprietà comunale e le aree circostanti rientrano in un più ampio progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale di una importante parte del centro storico, inserita all'interno del perimetro dell'ambito di San Michele. All'interno di questo progetto, la tutela dello spazio e del verde privato esistente e la riqualificazione degli spazi pubblici saranno due argomenti di particolare rilevanza all'interno della definizione dell'assetto urbanistico dell'intero piano attuativo.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**146**

PROT n°

**20424**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE ECOS – GIROLAMO MALVESTITI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Magenta, interessata da pianificazione attuativa attuata, venga classificata come "Zona mista terziario-residenziale – C1", con possibilità di insediare anche una media struttura di vendita (max 1.200-1.300 mq).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto trattasi di ambito interessato da un intervento di pianificazione urbanistica impostato su determinati parametri urbanistici e destinazioni funzionali definiti da apposito accordo convenzionale tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore. Si evidenzia che, per quanto riguarda la problematica dell'utilizzo degli edifici esistenti, tale aspetto viene affrontato dalle norme del Piano delle Regole.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**147**

PROT n°

**20425**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO FORMENTIN

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Pitagora, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**148**

PROT n°

**20426**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LAURA MERINDIANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Gravina, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse pubblico", venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/d".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **149**

PROT n° **20427**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

LA PRIMAVERA FINANZIARIA SPA – MONDOPLASTICO SPA – RAFFAELLA DELLA BELLA (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 8 delle norme del PdR, chiede per gli interventi realizzati mediante piano attuativo, la possibilità di prevedere uno specifico azionamento evitando di dover intervenire facendo riferimento ai soli parametri dettati dalla convenzione, applicare le norme previste per le attività produttive consentendo interventi di ristrutturazione. Si chiede di consultare le scriventi aziende prima di dare attuazione alle frontistanti aree di rigenerazione al fine di evitare il sorgere di controversie dovute alla presenza delle attività produttive.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta. Sono consentiti i cambi d'uso senza opere da effettuarsi secondo i disposti dell'art. 11 delle NTA del Piano delle Regole. Si prevede inoltre la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, previo procedimento di negoziazione con l'Amministrazione Comunale (art. 11 delle NTA del Documento di Piano), come previsto dai nuovi commi 3 e 4, con i quali è integrato l'articolo 8 delle NTA del Piano delle Regole. Per quanto riguarda invece l'attuazione degli ambiti di rigenerazione, la modalità di coinvolgimento delle proprietà confinanti è prevista nelle forme e nelle modalità dettate dalla normativa vigente.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

### Piano delle Regole. Elaborato C13 - Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 08 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT</b>	<b>Art. 08 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT</b>
2. .... la propria specifica normativa.	2. .... la propria specifica normativa.
	3. Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso senza opere nel rispetto delle destinazioni ammesse per il sub-ambito dell'isolato di

	<p>appartenenza, secondo le modalità indicate all'art. 11.</p> <p>4. Attraverso la procedura di negoziazione, sono consentiti cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per il sub-ambito dell'isolato di appartenenza.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**150**

PROT n°

**20429**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE MARCO GIOVANNA SRL – ENRICO CRIVELLI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Bonsignora/via Favara, interessata da pianificazione attuativa attuata, venga classificata come "Ambito residenziale complesso – B3/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto trattasi di ambito interessato da un intervento di pianificazione urbanistica impostato su determinati parametri urbanistici e destinazioni funzionali definiti da apposito accordo convenzionale tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore. Si evidenzia che, per quanto riguarda la problematica dell'utilizzo degli edifici esistenti, tale aspetto viene affrontato dalle norme del Piano delle Regole.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

151

PROT n°

20431

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ELENA LAMPERTI – CHIARA LAMPERTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme



The map displays a complex urban layout with several key features:

- Land Use Zones:**
  - Blue-shaded areas:** Labeled B1/a, located in the upper left and top right.
  - Yellow-shaded areas:** Labeled B2/a, located in the upper right.
  - Green-shaded areas:** Labeled B6/c, B7, and A4. B6/c is a large central area, B7 is to its left, and A4 is in the bottom left corner.
- Streets:**
  - VIA BOFFALORA (horizontal, center)
  - VIA C. CORRETTI (vertical, left)
  - VIA C. LINO (vertical, left)
  - VIA P. TOSCANI (vertical, right)
  - VIA SAMARATE (horizontal, bottom)
  - VIA C. CORRETTI (diagonal, bottom right)
- Other Labels:** E1 (top left), B1/a (multiple locations), B2/a (multiple locations), B6/c (multiple locations), B7 (center left), and A4 (bottom left).

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

152

PROT n°

20432

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GRAZIELLA ZAROLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

153

PROT n°

20434

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

BIAGIO DE SISTO (e altri 5)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, attualmente classificata all'interno della fascia di rispetto del Cimitero principale, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 metri lungo l'intera zona a nord in corrispondenza di via Samarate, con esclusione dell'area prevista a parcheggio (mq 6.750).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto la possibilità di riduzione a 50 metri della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non del contrario.

Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc..).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

154

PROT n°

20435

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE MADDALENA SRL – LUCIANO SICLARI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede per l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di Sacconago in Piazza della Chiesa Vecchia, il riconoscimento come "edificio esistente all'interno del Piano di Recupero", in quanto edificio facente parte del PII n° 8 - Maddalena.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non è accolta in quanto il Piano di Governo del Territorio registra lo stato dei luoghi in relazione ad una cartografia aerofotogrammetria collaudata ed approvata. Per quanto riguarda gli edifici inseriti all'interno di ambiti interessati da pianificazione attuativa, si rimanda ai contenuti dell'art. 8 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT delle norme del Piano delle Regole.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

155

PROT n°

20437

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

GIOVANNI MAINO – RAFFAELLA MAINO – MASSIMILIANA GALLAZZI

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Pitagora, attualmente classificata all'interno della fascia di rispetto del Cimitero principale, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 metri lungo l'intera zona a nord in corrispondenza di via Samarate, con esclusione dell'area prevista a parcheggio (mq 6.750).

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non è accolta in quanto la possibilità di riduzione a 50 metri della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non del contrario.

Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc..).

### NON ACCOLTA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**156**

PROT n°

**11855**

Data

**15/02/2013**

### OSSERVANTE/I

IDEA EDILE SRL – MAURO MORELLO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Giovanni in via Concordia, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata con una destinazione idonea alla realizzazione di un complesso edilizio multifunzionale, anche mediante pianificazione attuativa.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Occorre evidenziare che l'area oggetto dell'osservazione è parte di un ampio comparto di interesse pubblico che vede già la presenza di una serie di servizi sia pubblici e privati di uso pubblico: proprio per queste ragioni, si ricorda che l'attuazione delle previsioni di piano, come previsto dalla normativa del Piano dei Servizi può avvenire anche da parte di soggetti privati, attraverso una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**157**

PROT n°

**20442**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

CIAT SRL – ALESSANDRO CERINI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Cairoli, attualmente inserita all'interno dell' "Ambito di trasformazione TR3b – Ambito 3 Centro Direzionale FNM", venga classificata come area privata con ammissibilità di destinazioni d'uso in atto commerciale/direzionale/residenziale con indice pari all'esistente. In subordine, l'osservazione chiede di poter effettuare interventi di conservazione/ristrutturazione ai sensi dell'art. 27 della L.R. n° 12/2005

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia in ogni caso che la scheda dell'ambito di trasformazione non affronta in modo esaustivo gli aspetti di assetto morfotipologico, nonché quelli dell'individuazione degli spazi di interesse pubblico, ma soprattutto non definisce una rete viabilistica: tali aspetti saranno da affrontare all'interno della successiva fase di redazione del piano urbanistico attuativo che dovrà essere predisposto in collaborazione con le proprietà inserite all'interno del perimetro dell'ambito.

Per quanto riguarda gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, sono quelli consentiti all'interno di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**158**

PROT n°

**20443**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE ZEUS SRL – LUCIANO SICLARI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione segnala che il Piano di Recupero di via Novara/vicolo Verbano, nel quartiere di Borsano, regolarmente con convenzione stipulata, è indicato nell'elaborato C6.3/3 del Piano delle Regole, come "approvato e non stipulato", mentre è corretta l'indicazione nell'elaborato C.20 del Piano delle Regole.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica degli elaborati di piano e degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la Tavola C6.3/3 del Piano delle Regole, indicando il Piano di Recupero approvato e con convenzione stipulata.

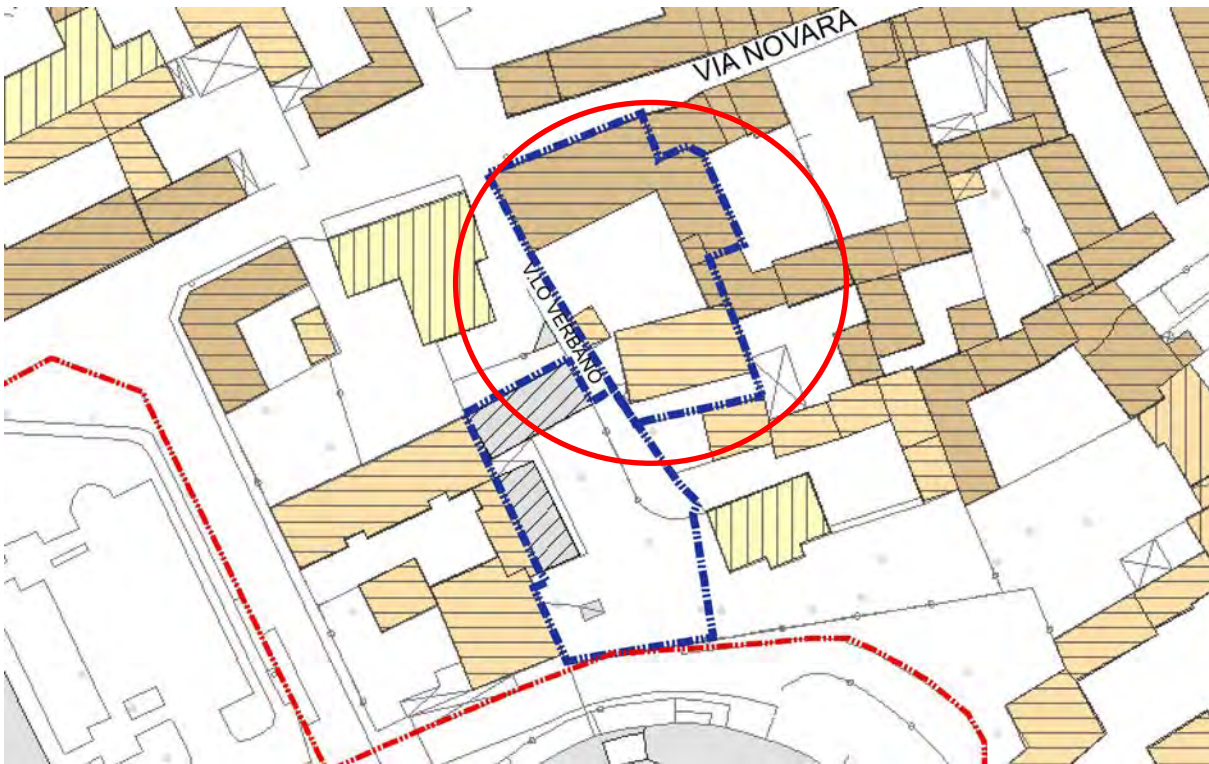
### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

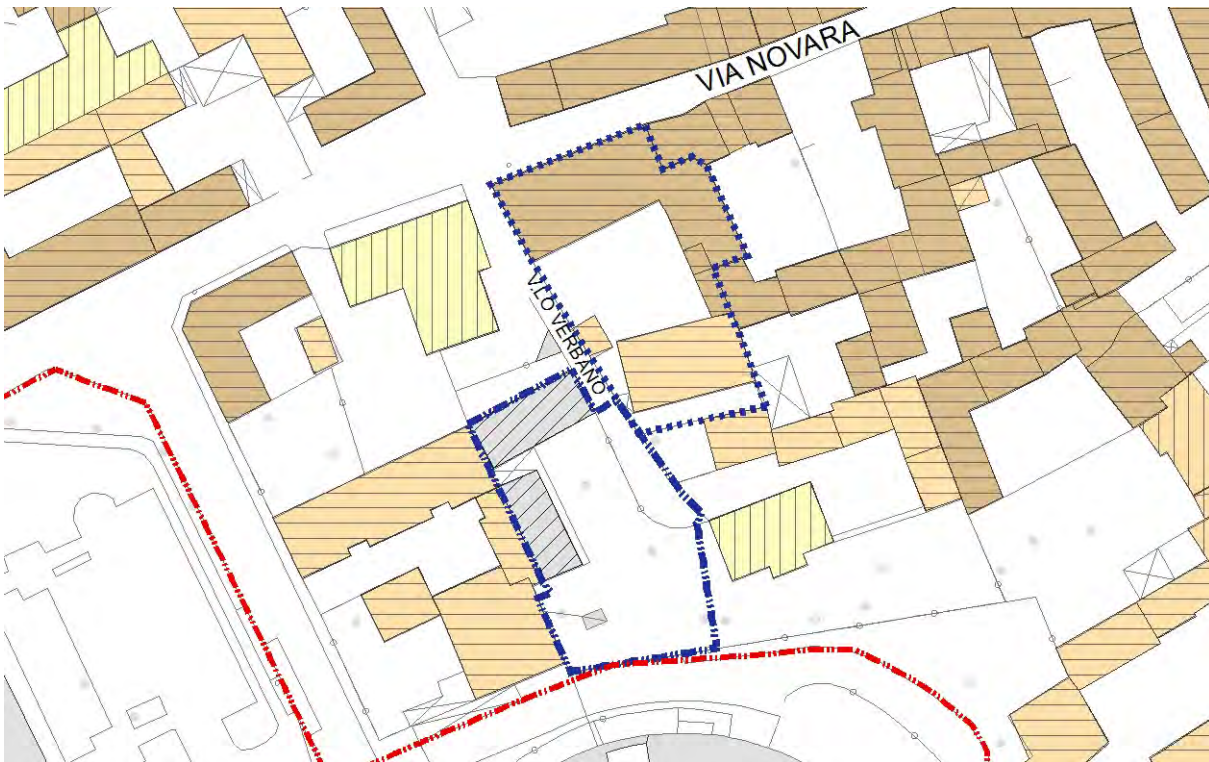
Piano delle Regole. Tavola C6.3/3 – Nuclei di antica formazione: Modalità di intervento



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## CHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**159**

PROT n°

**20444**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

F.LLI RADICE DI DONATO SAS – CARLO RADICE (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Muratori, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse pubblico – 4.1.":

- a) riclassificazione come "Area di rigenerazione urbana di proprietà privata", con possibilità di cedere parte della superficie territoriale come standard urbanistici;
- b) modifica dell'allineamento stradale lungo la cortina esistente di via Muratori.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) non può essere accolta, in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.  
Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.
- b) si provvede ad eliminare l'indicazione del "cassone stradale" lungo via Muratori, rimandando la definizione della rete viabilistica in sede di elaborazione del piano attuativo.

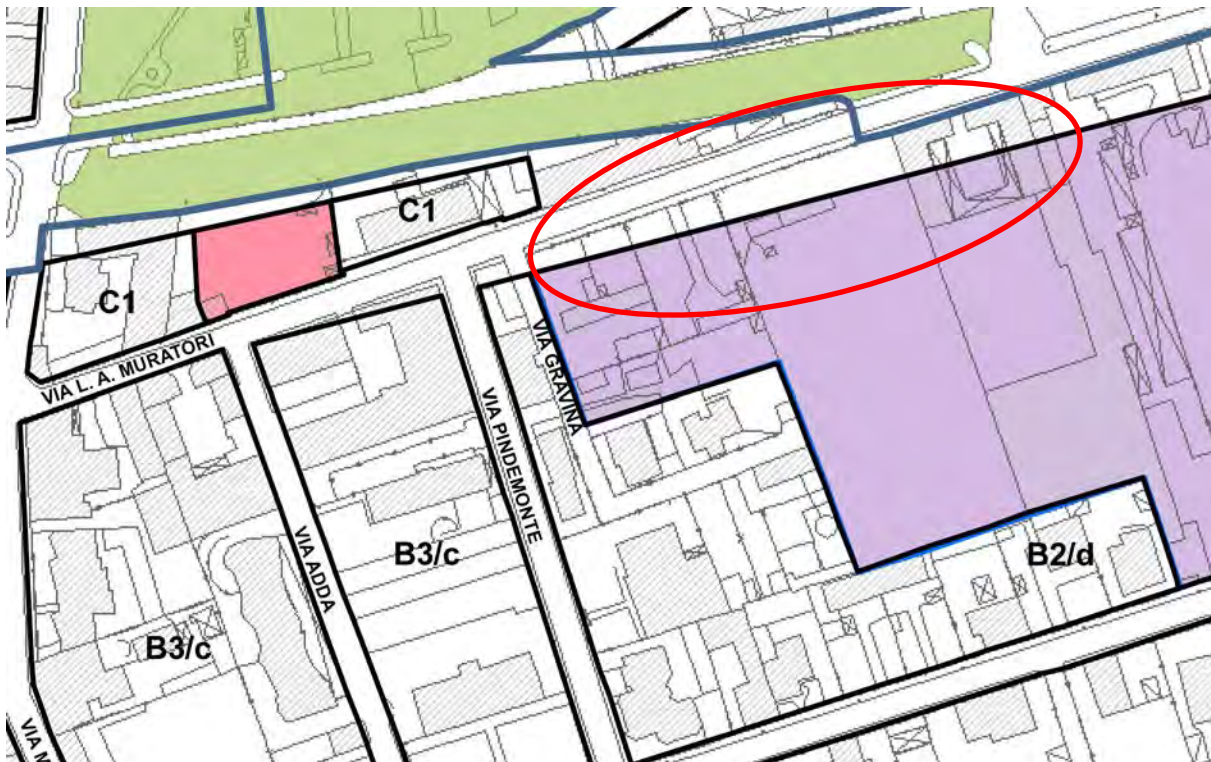
### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

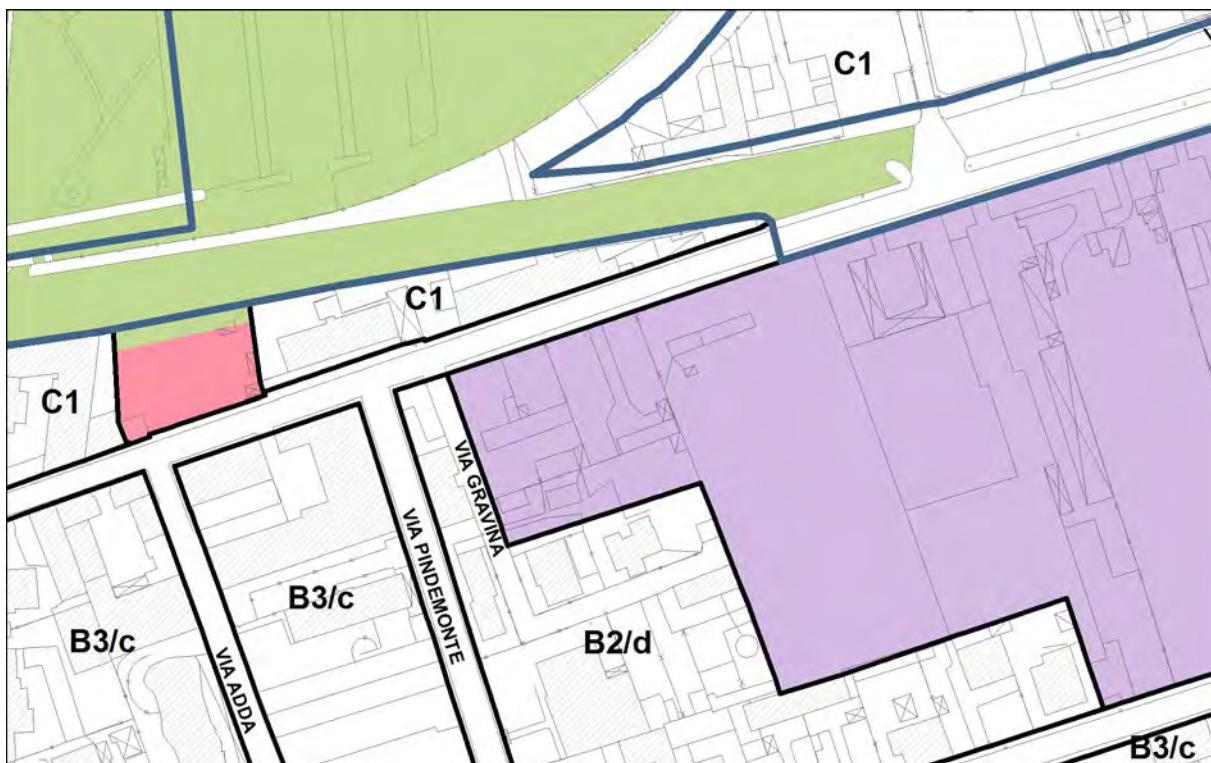
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **160**

PROT n° **20449**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MASSIMO MORONI – LUCIA SCOPETTA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Stelvio, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 1, venga rettificato il tracciato della spina verde, portandolo al limite del confine di proprietà, con la conseguente classificazione dell'area come "Ambito residenziale omogeneo – B1/c" e l'eliminazione del retino "Aree edificate di possibile ricollocazione".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato, restituendo ad utilizzi urbani, un'area in precedenza interessata dalla realizzazione di una infrastruttura viabilistica di interesse sovracomunale. Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

161

PROT n°

20450

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ROSITA GIGLIOLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via dell'Usignolo, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**162**

PROT n°

**20453**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CARLO MARTELLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Solbiate, attualmente classificata come "Area di trasformazione – Ambito 6 – Busto Nord-TR6.e", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, zona B1/c.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

L'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**163**

PROT n°

**20457**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MAURO GIANOLI (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 5, comma 4 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di edificare a confine di zona (sottozona B2/b a ridosso aree a servizi, ambito 1 – Spina verde).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti ed in progetto.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**164**

PROT n°

**20458**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GUIDO ROBERTO GIANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via XXI Settembre, attualmente classificata come "Area di trasformazione – Ambito 6 – Busto Nord- TR6.f", venga classificata come ambito edificabile a destinazione produttiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

L'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**165**

PROT n°

**20461**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SILVIA GALLAZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Amendola, attualmente classificata come "Ambito agricolo":

- a) relativamente all'area di pertinenza della residenza, venga classificata come area a destinazione residenziale;
- b) per la tettoia esistente, autorizzata, riconoscere la possibilità di utilizzare la volumetria già autorizzata a fini residenziali;
- c) per le aree rimanenti, di proprietà, assegnare una destinazione a verde privato.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta per le seguenti motivazioni:

- a) in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.  
In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.  
Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.
- b) Si evidenzia che il manufatto esistente, trattandosi di tettoia non costituisce volumetria esistente e, pertanto, non può essere conteggiata come volumetria esistente.
- c) Vedi precedente punto a)

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **166**

PROT n° **20465**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE MARTE DI MONOLI RENZO E ALBERTO & C SAS – RENZO MONOLI  
(Amministratore delegato)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba/via Bassano del Grappa, inserita all'interno dell'area di rigenerazione privata 4e, chiede la possibilità di intervento autonomo sui mappali di proprietà, compresi nell'ambito.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di rigenerazione, così come è previsto negli ambiti di trasformazione e di trasformazione per la riqualificazione urbana.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la

	<p>cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**167**

PROT n°

**20469**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

LUALDI SNC – PIERO RENATO LUALDI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Petrarca, attualmente classificata come "Area di trasformazione – Ambito 2 – Asse Busto/Borsano - TR2.h":

- a) riclassificazione area edificabile a destinazione residenziale, Zona B;
- b) possibilità di intervenire per comparti autonomi, all'interno dell'ambito di trasformazione;
- c) sul lotto di proprietà consentire una pluralità di destinazioni e, tra le altre, residenza, commerciale e servizi;
- d) consentire il recupero delle volumetrie esistenti sul lotto perimetrato all'interno dell'ambito di trasformazione, oppure l'edificazione con un indice di 0,70 mq/mq, senza indice perequativo.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa, nonché creare le condizioni per l'avvio di un processo di riqualificazione urbanistica ed ambientale del sistema urbano.  
L'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari;
- b) si accoglie la richiesta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione;
- c) la pluralità delle funzioni è garantita dalle previsioni del PGT: si procede ad integrare la scheda dell'area di trasformazione precisando la possibilità di inserire anche queste destinazioni secondarie (terziario e commerciale);
- d) con la modifica della normativa del DdP, per la precisione dell'art. 5, si inserisce un nuovo comma finalizzato al riconoscimento della Slp di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, consentendo interventi di riutilizzo totale, oppure di riutilizzo parziale in sede di sviluppo dell'ambito. Il riconoscimento della Slp viene effettuato

utilizzando il medesimo criterio utilizzato per le zone C2 (art. 32 delle norme del PdR).

## ACCOLTA PARZIALMENTE

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b></p> <p>.....</p> <p>6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.</p>	<p><b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b></p> <p>.....</p> <p>6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p> <p>8. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno del perimetro di aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è consentito il loro riutilizzo, totale e parziale, secondo modalità da definire in sede di piano attuativo. La possibilità di mantenere la Slp esistente è correlata alle trasformazioni funzionali proposte, nei termini e secondo le destinazioni, i relativi indici e le specifiche prescrizioni indicati nella tabella sotto riportata.</p> <p>.....</p>

	(Si riporta la tabella di cui al comma dell'art. 32 delle norme del PdR)
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**168**

PROT n°

**20470**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PINUCCIA TOVAGLIERI (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Tolmino, attualmente classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b", venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto all'interno di ambiti omogenei, delimitati da assi stradali e classificati dal piano in modo omogeneo, Zona B2/b nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la classificazione del tessuto urbano consolidato è stata effettuata dal PGT e, in particolare, dal Piano delle Regole, sulla base delle caratteristiche morfotipologiche attuali dei diversi ambiti e della classificazione urbanistica del precedente piano, compresa l'assegnazione di parametri edilizi ed urbanistici (Zone omogenee del precedente PRG).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**169**

PROT n°

**20471**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
SILVANA CACCIA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di Borsano in via Rodi, inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATRU6.2:

- a) chiede la definizione di unità minima di intervento per l'attuazione dell'ambito;
- b) chiede incremento indici di edificabilità con bonus incentivanti nelle ATRU;
- c) chiede la riduzione della quota standards da cedere e consentire la monetizzazione anche per interventi con superficie > 5.000 mq;
- d) chiede di consentire maggiore flessibilità temporale nell'attuazione del preverdissement.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie la richiesta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione;
- b) la richiesta non è accolta, in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione di questi obiettivi e, di conseguenza, non si ritiene di modificare tali indici in relazione a richieste singole, che non hanno una valutazione di carattere generale, rispetto alle possibili ricadute;
- c) la richiesta non è accolta in quanto l'importante dotazione di aree a standards è l'elemento fondante su cui sono state impostate le aree di rigenerazione. Così come non è accolta la richiesta di monetizzazione per le aree con superficie > 5000 mq, in quanto vi è la necessità di avere, all'interno di quegli ambiti una dotazione di aree di interesse pubblico;
- d) si accoglie la richiesta provvedendo ad integrare il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti</b>





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

170

PROT n°

20473

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

DANIELA DE TONI – IVANO VENTURIN – EPIFANIA MOMBELLI – CESARE GALLAZZI

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a o B2/a.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### NON ACCOLTA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

171

PROT n°

20476

Data

22/03/2013

OSSERVANTE/I

MAURO RE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Ponzella, attualmente classificata come "Area a servizi" prevista disciplinata dal Piano dei Servizi, Zona B7/a, venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/a".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area è inserita all'interno di un ambito omogeneo interamente destinato all'utilizzo pubblico, Zona B7 nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la conferma dell'interesse pubblico e l'individuazione dell'ambito B7, regolato dall'art. 30 delle norme del Piano delle Regole, consente di confermare gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di assegnare possibilità di ampliamento una-tantum.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

172

PROT n°

20477

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

STEFANIA INNECCO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 30 delle norme del Piano delle regole, chiede che vengano definiti per le sottozone B7 specifici parametri urbanistici attualmente classificati come SNR e superfici coperte.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta destinate al completamento di previsioni di attrezzature e servizi di interesse pubblico e, quindi, si tratta di aree sprovviste da capacità edificatoria propria e, pertanto, vedono confermata la Slp esistente, consentendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, la possibilità di ampliamenti massimi fino al 20% della Slp esistente, oppure di 30 mq.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

173

PROT n°

20478

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

MARIA GRAZIA PURICELLI – ROSARIA PURICELLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Toscana, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**174**

PROT n°

**20479**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANNAMARIA MANTOVAN

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via San Carlo Borromeo, attualmente classificata come "Area di trasformazione – Ambito 4 – TR4.h", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa, nonché creare le condizioni per l'avvio di un processo di riqualificazione urbanistica ed ambientale del sistema urbano.

L'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**175**

PROT n°

**20481**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VARESE –  
RENATO SCAPOLAN (Presidente)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi

L'osservazione chiede che per le aree di proprietà, localizzate nel quartiere di Sant'Anna in via XI Settembre, inserite all'interno della scheda "Ambito 6 – Busto Bord – Area TR6f – Potenziamento del Polo fieristico":

- a) venga specificato, all'interno della scheda del Piano dei Servizi (scheda n° 9p3) che il parcheggio di Malpensa Fiera non è "pubblico", ma di "uso pubblico";
- b) nella scheda sono indicate tra le destinazioni d'uso ammesse quelle "Terziaria, produttiva e commerciale", mentre all'art. 6, comma 4 delle norme del Piano delle regole sono previste le destinazioni "Terziaria e commerciale" e "Produttiva".

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta con le seguenti motivazioni:

- a) la valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano. A tal fine, si provvede a modificare la documentazione di piano specificando che trattasi di "parcheggio di uso pubblico";
- b) si provvede ad adeguare la scheda dell'ambito di trasformazione TR6f, indicando le destinazioni previste in coerenza con quanto indicato dall'art. 06 delle norme del Piano delle Regole e cioè l'indicazione delle destinazioni "Terziaria e commerciale" e "Produttiva" tra quelle consentite.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A18 – Schede aree di trasformazione  
Piano dei Servizi. Elaborato B2 – Schede aree a servizi  
Piano dei Servizi. Elaborato B6 - Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**176**

PROT n°

**20482**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI MAINO (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede l'eliminazione dell'erronea indicazione di un fabbricato esistente in cartografia a nord della proprietà localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, in quanto non corrisponde allo stato di fatto.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto il Piano di Governo del Territorio è stato elaborato sulla base di una cartografia aerofotogrammetrica elaborata secondo determinati criteri fissati dalla Regione Lombardia e che non può essere aggiornata direttamente dagli estensori del piano. Infatti, l'aggiornamento della cartografia può avvenire solo attraverso lo svolgimento di un nuovo volo che fotografa in quel momento l'intero territorio comunale e la successiva restituzione cartografica di quanto rilevato con foto aeree.

Si prende atto della segnalazione, che potrà essere utilizzata durante l'elaborazione dell'aggiornamento della base cartografica comunale che avverrà nei prossimi anni.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

177

PROT n°

20484

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS. Apostoli in via Gerbone, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in zona B3, con disponibilità a destinare parte dell'area a standard.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

### NON ACCOLTA



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**178**

PROT n°

**20485**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

TIZIANA SAS – MARCHINI PIANTE SAS - GIORGIO MARCHINI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Sempione, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come "Zona agricola – E1", compatibile con l'attività florovivaistica esistente..

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto si tratta di una destinazione funzionale – Zona agricola – compatibile con gli obiettivi di carattere strategico finalizzati alla realizzazione del Parco Busto Nord, che consente di conservare e consolidare un'attività esistente, attività florovivaistica, anch'essa compatibile con la creazione di un parco urbano.

L'accoglimento dell'osservazione consente di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente, confermando ed ampliando la presenza di aree agricole sul territorio comunale.

A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, classificando l'area di proprietà come "Zona agricola – E1.

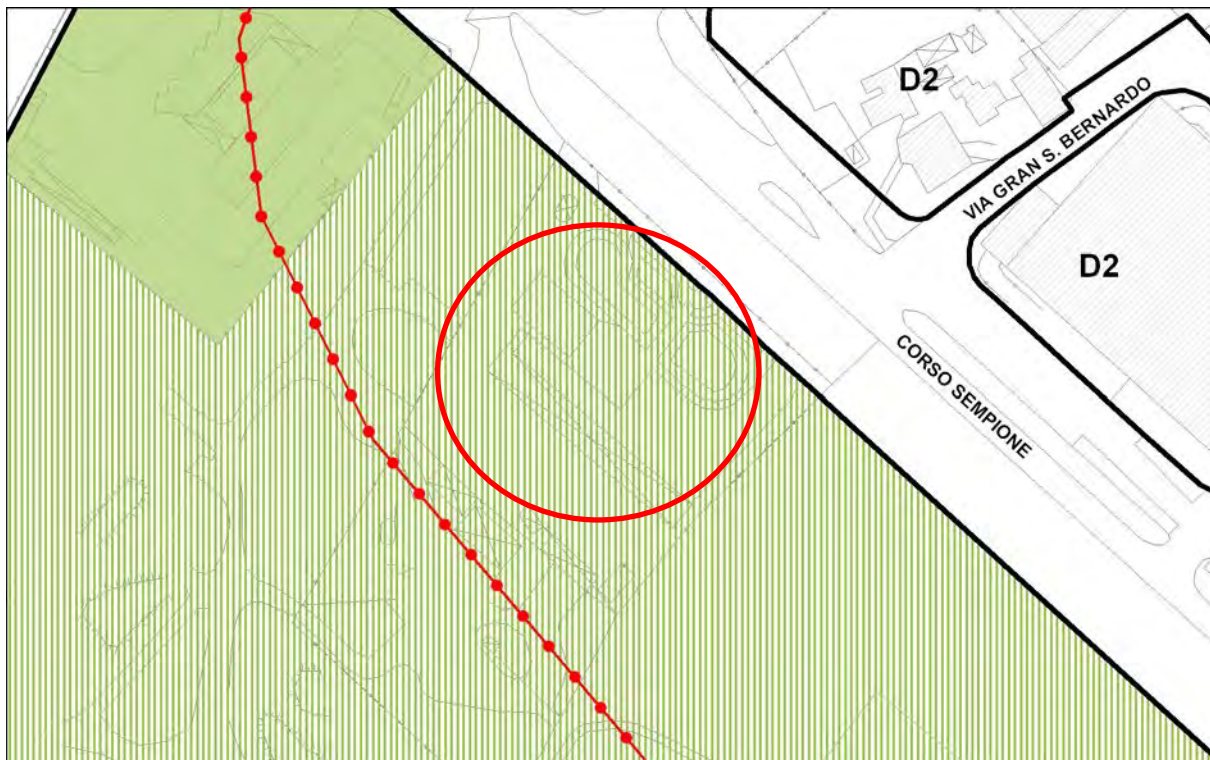
### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

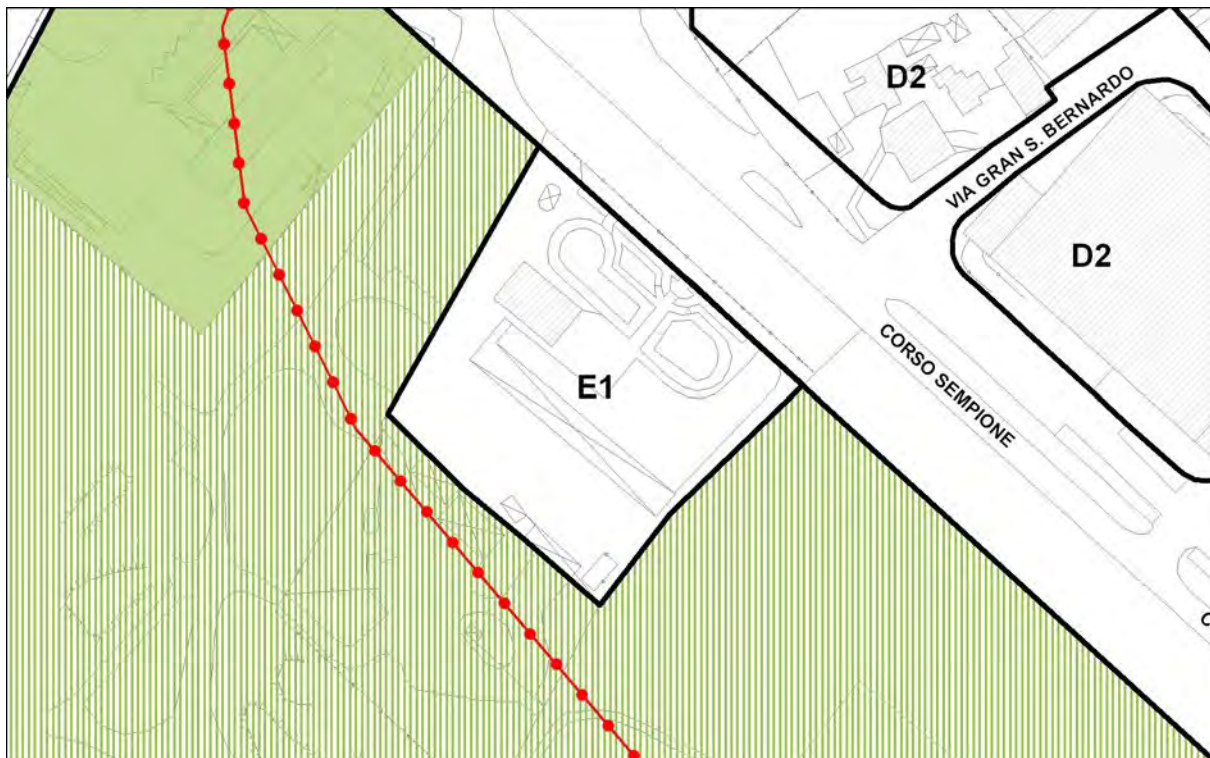
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**179**

PROT n°

**20487**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIO GENONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme



[illegible]

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

180

PROT n°

20488

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

PIERPAOLO DAL ZOTTO BELLUSCO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**181**

PROT n°

**20489**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via Piermarini, attualmente classificata come area di concentrazione volumetrica di proprietà pubblica, all'interno dell'ambito di trasformazione TR6e, è di proprietà privata.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti della richiesta con gli obiettivi e le finalità progettuali del Documento di Piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, classificando l'area di proprietà come "Area di concentrazione volumetrica di proprietà privata", all'interno dell'ambito di trasformazione TR6.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A19 – Ambiti sottoposti a perequazione

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**182**

PROT n°

**20492**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

MAURIZIO GAMBAROTTO (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme



[illegible]



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**183**

PROT n°

**20493**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

FIBRA SRL – FEDERICO BRAMBILLA (Amministratore unico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via XI Febbraio, vede la presenza di un fabbricato (cascina), senza classificazione all'interno del Piano delle regole, venga classificata come Zona B, con la possibilità di insediare funzioni ricettive/commerciali.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è parzialmente accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti della richiesta con gli obiettivi e le finalità progettuali del Documento di Piano, supportano la proposta di classificare l'area di proprietà come "Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale – A4", in quanto si tratta di edificio appartenente alla tradizione agricola e, come recita, l'art. 8 delle norme del Piano delle Regole, negli ambiti A4 *"..... Sono anche compresi nuclei, complessi ed edifici con origine legata all'attività agricola ed oggi, in parte o in toto, non più destinati per questo utilizzo, che presentano valori storici e culturali da salvaguardare e promuovere"*.

A tal fine, si provvede alla predisposizione della scheda relativa all'edificio esistente e all'area di pertinenza e alla modifica della cartografia di piano interessata, classificandolo come "Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale - A4", all'interno del Piano delle Regole, regolamentato dal Titolo IIIA delle norme, che consente anche la possibilità di insediare le funzioni ricettive e commerciali.

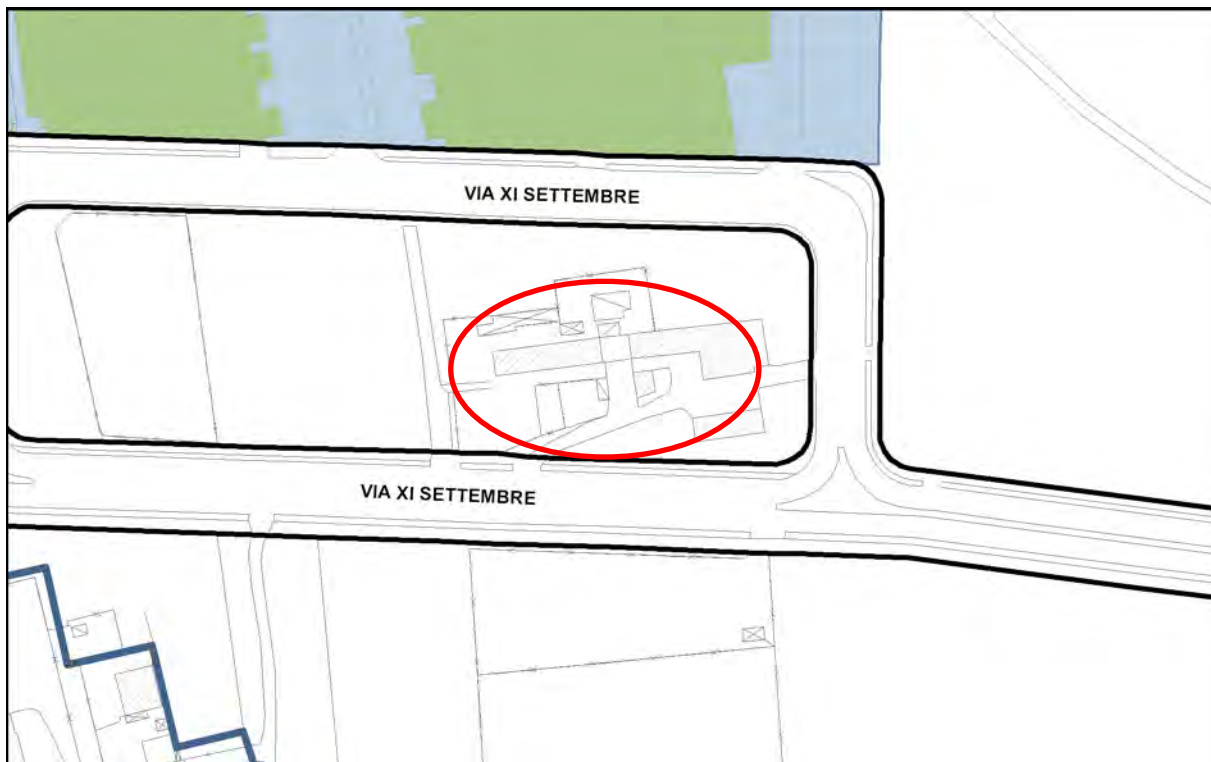
### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

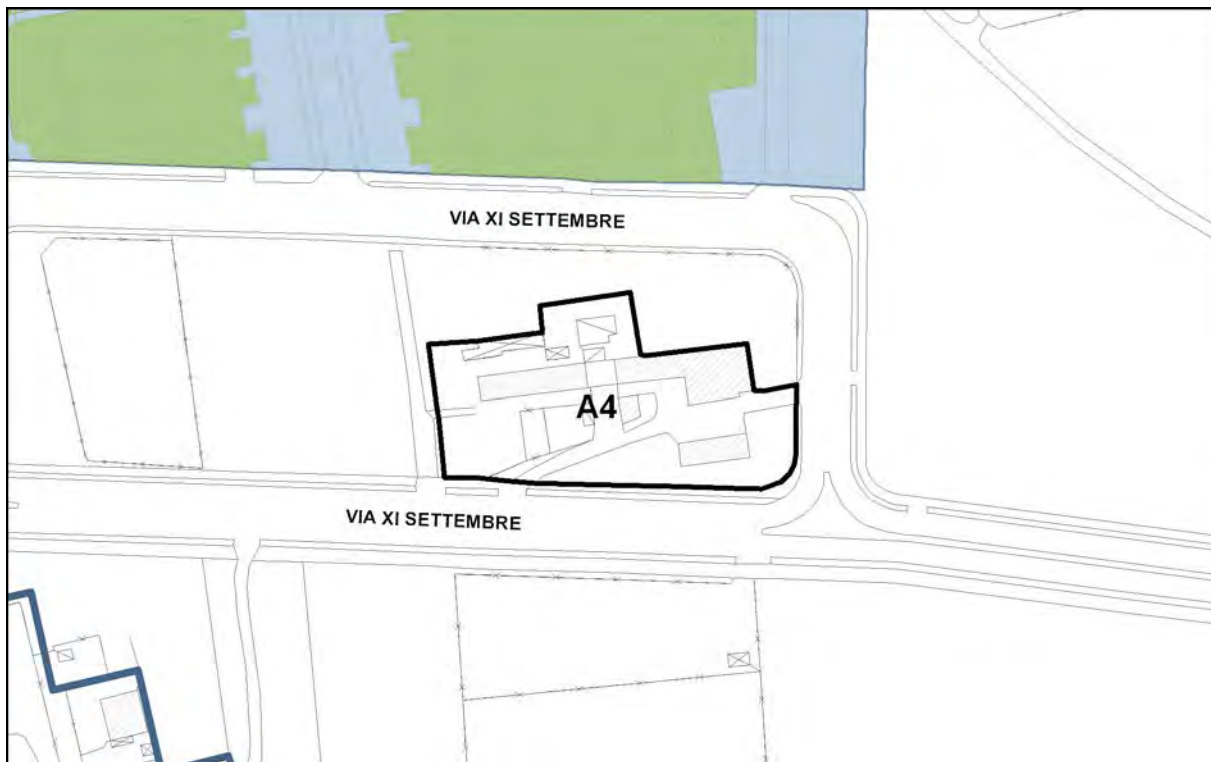
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **184**

PROT n° **20494**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

XXII MARZO SRL – LIVIO BARLOCCO (Amministratore unico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Piano delle Regole:

- a) DdP – Art. 13, comma 2: chiede la possibilità di presentare proposte di intervento conformi al PGT prima della scadenza di un anno, con conseguente perdita di efficacia delle precedenti previsioni del piano attuativo;
- b) PdR - Art. 16, comma 3: chiede la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita nelle sottozone A1 – centro storico;
- c) PdR - Art. 16, comma 3: chiede la modifica della percentuale di destinazione d'uso secondaria per edifici non residenziali in zona A1;
- d) PdR – Art. 67, comma 2 e art. 69, comma 4: chiede la possibilità di monetizzare lo standard per le medie strutture MSV1 e MSV2.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si precisa che, dal momento dell'entrata in vigore del nuovo piano, in qualsiasi momento è possibile presentare proposte di intervento conformi al PGT;
- b) si precisa che, compatibilmente con le caratteristiche e la morfologia del tessuto storico, le norme adottate prevedono la possibilità di insediare medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 500 mq;
- c) non è accolta, in quanto si precisa che la normativa adottata per le zone A1, prevede modalità di intervento finalizzate a garantire la plurifunzionalità degli immobili esistenti nei centri storici;
- d) si accoglie la proposta, evidenziando che la modifica dell'art 69, mediante l'inserimento di un nuovo comma 7, consentirà di poter arrivare ad una monetizzazione totale dello standard di parcheggi pubblici. Viceversa, si conferma la non monetizzazione dei parcheggi pertinenziali.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
Art. 69 – Requisiti generali degli spazi commerciali	<b>Art. 69 – Requisiti generali degli spazi</b>

<p>6. Le aree dovranno in linea generale ..... richiamati al comma 12 del presente articolo.</p>	<p><b>commerciali</b></p> <p>6. Le aree dovranno in linea e ..... al comma 12 del presente articolo.</p> <p>7. Nel caso di interventi sull'esistente, laddove sia impossibile garantire lo standard previsto dal comma 3 del presente articolo, si prevede la possibilità di negoziare con l'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale della dotazione di aree a standards, oppure, per la quota massima del 50% della monetizzazione, la possibilità di realizzare opere e/o interventi di interesse pubblico. Tali risorse eo interventi dovranno comunque essere finalizzati a migliorare la dotazione di servizi e di infrastrutture di interesse pubblico a servizio del quartiere all'interno del quale l'intervento si realizza. Viceversa, non è monetizzabile la quota di parcheggi pertinenziali prevista dall'art. 10 delle presenti norme.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**185**

PROT n°

**20495**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FABIO AGATEA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 41 delle norme del Piano delle regole, chiede di poter realizzare superfici non residenziali a servizio di edifici residenziali esistenti non connessi all'attività agricola in Zona E1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, la normativa di riferimento è quella regionale relativa agli ambiti agricoli. Pertanto, trattandosi di area collocata in ambito agricolo sono consentiti solo ed esclusivamente gli interventi previsti all'art. 41 delle norme del PdR.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**186**

PROT n°

**20496**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

BASI SRL – GIUSEPPE SOPRANO (Amministratore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede la modifica dell'allineamento stradale previsto lungo via Magenta, nel quartiere di San Michele, riportando il limite dell'allineamento a filo dell'edificio esistente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una previsione viabilistica finalizzata a migliorare l'assetto viabilistico di strade a corona del centro storico di Busto Arsizio e, quindi, a garantire una miglior accessibilità alle aree centrali.

Si evidenzia che si tratta di una previsione contenuta in strumenti urbanistici precedenti, che il piano intende confermare e che in sede di elaborazione del progetto preliminare verrà prestata particolare attenzione alla valutazione delle problematiche relative alle situazioni esistenti, con la ricerca di adeguate soluzioni progettuali.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**187**

PROT n°

**20497**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANNA LANDONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano, in prossimità del cimitero:

- a) che venga indicata l'area cimiteriale esistente, escludendo la porzione indicata nell'allegato grafico all'analoga osservazione presentata al Piano Regolatore Cimiteriale;
- b) che la fascia di rispetto cimiteriale sia indicata a partire dal perimetro cimiteriale;
- c) che siano modificate le disposizioni della normativa tecnica cimiteriale in tema di recinzioni (art. 7.1.4. delle norme del PRCC), non ritenute adeguate a garantire la necessaria riservatezza.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta. La porzione di area di cui l'osservazione chiede lo stralcio ricade di fatto entro la cinta cimiteriale esistente per cui non si ritiene di doverla rimuovere; in ogni caso non si ritiene opportuna la riduzione della fascia di rispetto cimiteriali per le ragioni già specificate per le altre osservazioni pervenute, ovvero perché la possibilità di riduzione della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non del contrario.

Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc.).

Per quanto riguarda la richiesta di modifica delle norme tecniche del PRCC relative alle recinzioni si specifica che anche in ambito cimiteriale, come in altre materie, esiste in Italia una gerarchia normativa che affianca alla normativa nazionale, nel caso in questione il DPR n° 285/90, le possibilità offerte alle regioni di legiferare con autonomia in ambito urbanistico e sanitario; ciò ha permesso di adeguare la norma alle esigenze di zone di territorio (le rispettive aree giurisdizionali), accogliendo ad esempio la possibilità di consentire recinti delle aree cimiteriali più bassi rispetto a quelli prescritti dalla norma nazionale; le leggi regionali della Lombardia (art. 8 del RR n° 6/2004 e l'art. 75, comma 4 della L.R. n° 33/2009) consentono infatti la realizzazione di recinzioni di altezza massima di mt. 2,00 (intendesi dal piano medio di campagna), prevedendo "idonee recinzioni" che le NTA del PRCC proposte distinguono, diversificano e dispongono.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**188**

PROT n°

**20499**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MASSIMILIANO BABILA CAGELLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Bellini, attualmente classificata come "Immobile del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi – B7" venga classificata come "Ambito residenziale di interesse storico ambientale – B6/a".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto la verifica della documentazione prodotta dal proprietario, la verifica dello stato dei luoghi, la valutazione delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito interessato e del contesto circostante in cui l'area è inserita, consentono di valutare positivamente la proposta e, quindi, classificare l'intero lotto di proprietà come "Ambito residenziale di interesse storico ambientale – B6".

**ACCOLTA**

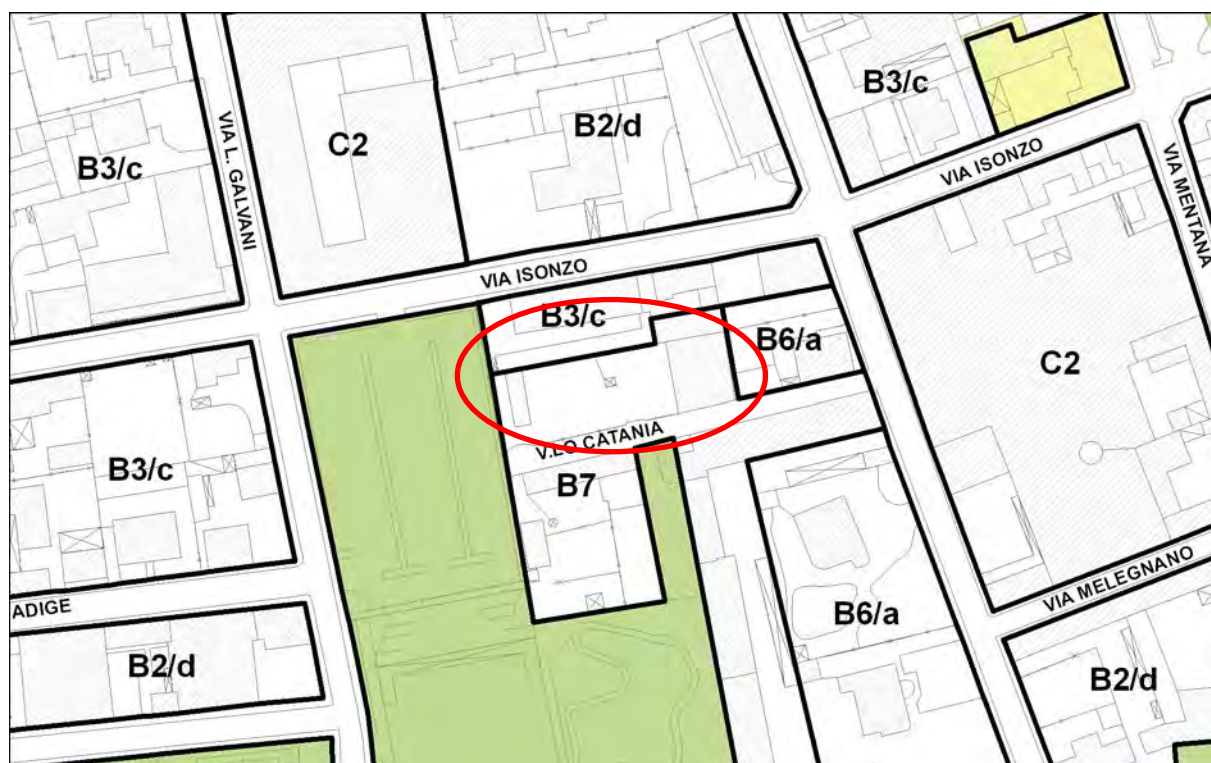
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**189**

PROT n°

**20500**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

STEFANIA INNECCO – SILVIA INNECCO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Bonsignora/via Favara, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come Zona B7 – Immobili del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi, con disponibilità di permuta di altro terreno equivalente di proprietà (con volumetria di perequazione), sito nella medesima area a servizi.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**190**

PROT n°

**20502**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

CBF ELABORAZIONI DI BIANCHI FABIO, GIUSEPPE E C SAS – FABIO GIUSEPPE  
BIANCHI (Socio accomandatario)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede per gli edifici e l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di San Michele in via Poerio:

- a) il riconoscimento di una volumetria pari all'80% dell'esistente nel caso di nuove costruzioni a destinazione terziario all'interno dell' "Area produttiva di matrice storica – C2", oppure permettere, almeno alle attività terziarie esistenti, l'ampliamento fino al raggiungimento dell'80% del volume esistente;
- b) evidenza che l'edificio insistente sul lotto è segnato come "piano attuativo attuato", in realtà l'Atto d'Obbligo non è mai stato stipulato.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) la richiesta non può essere accolta in quanto la norma si propone di garantire, dove possibile e dove scelto dal proprietario, la possibilità di far convivere, all'interno del medesimo edificio, destinazioni tra di loro compatibili, garantendo quindi la plurifunzionalità del tessuto urbano consolidato. Inoltre, il criterio utilizzato per le zone C2 è quello di valorizzare ed incentivare la presenza di funzioni pregiate e rare che, di conseguenza ricevono maggiori premialità volumetriche. Si evidenzia che comunque l'insediamento di destinazioni terziarie è comunque consentito, con il riconoscimento del 60% del volume esistente.
- b) La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetrica e catastale, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.  
A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, classificando l'intera area di proprietà come "Area produttiva di matrice storica – C2".

### ACCOLTA PARZIALMENTE

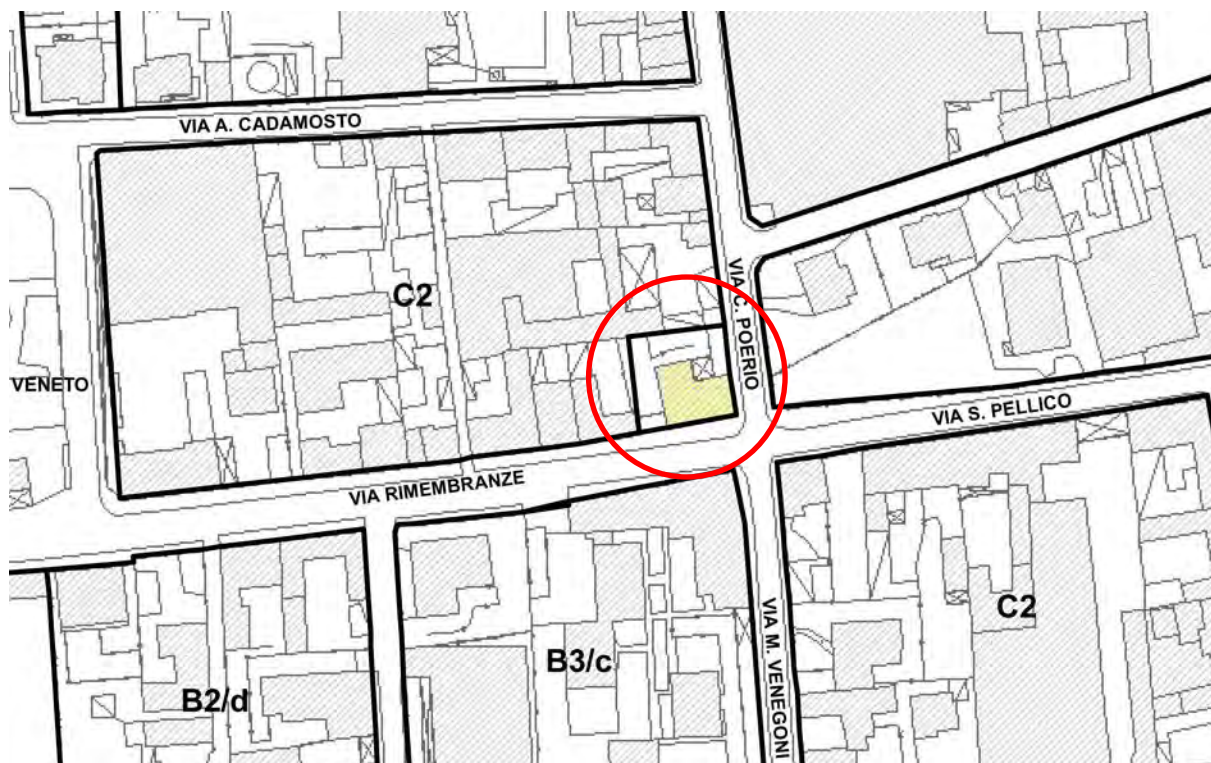
### PRINCIPALI MODIFICHE AGLI ELABORATI:

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

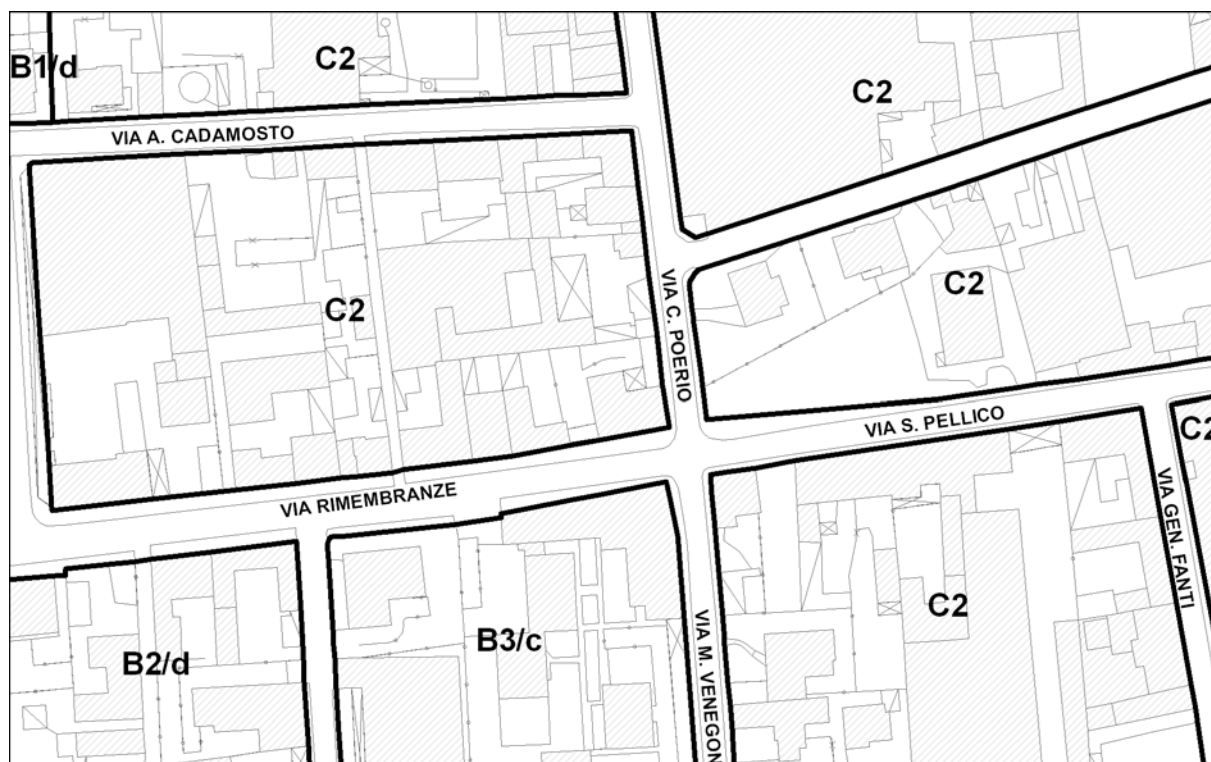
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C8 – Tessuto produttivo di matrice storica: Modalità di intervento

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

191

PROT n°

0020504

Data

22/03/2013

### OSSERVANTE/I

STEFANIA INNECCO, STEFANO LODI, BIAGIO INNECCO – (Tecnici)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservazione che di individuare un'area libera di proprietà comunale da destinare all'edificazione di complesso adibito a residenza sanitaria assistenziale (RSA) per persone non autosufficienti con patologie fisiche, neurologiche e mentali.

### CONTRODEDUZIONE:

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto si precisa che nelle norme del Piano dei Servizi sono individuati i criteri con cui i soggetti privati possono partecipare alla realizzazione di servizi pubblici o servizi privati di uso pubblico anche in aree di proprietà comunale, secondo i principi della "sussidiarietà orizzontale". Tali criteri non escludono la possibilità di realizzare attività e servizi alla persona indicati nell'osservazione.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI MODIFICHE AGLI ELABORATI:

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **192**

PROT n° **20505**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede la possibilità di intervento per stralci all'interno dei vari ambiti di trasformazione per comparti minimi di 5.000 mq.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della

	<p>proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **193**

PROT n° **20506**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede di stabilire tempi certi per la presentazione del progetto di piantumazione preventiva da parte dei proprietari delle aree ricadenti nelle ATRU ai fini di consentire gli interventi di piantumazione in aree ben individuate e approvate dall'Amministrazione.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta in quanto si integra il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP e si precisa che nelle porzioni di aree libere, valgono le prescrizioni di cui al parere della Provincia di Varese.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **194**

PROT n° **20508**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

FRANCO MILANI (e altri) (Proprietario e Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di SS. Apostoli in via XX Settembre/via Macca, inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATRU3.1:

- a) l'aumento dell'indice edificatorio da 0,25 a 0,35 mq/mq;
- b) la possibilità di insediare terziario o commerciale all'interno dell'ATRU3.1;
- c) eliminare l'obbligo di piantumazione preventiva.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda la richiesta di incremento dell'indice edificatorio, la richiesta non è accolta, in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione di questi obiettivi e, di conseguenza, non si ritiene di modificare tali indici in relazione a richieste singole, che non hanno una valutazione di carattere generale, rispetto alle possibili ricadute.

Per quanto riguarda la seconda richiesta, si precisa che all'interno degli ambiti di trasformazione è sempre possibile insediare destinazioni terziarie e commerciali (negozi di vicinato): si provvede ad integrare le destinazioni funzionali indicate all'interno della scheda dell'ambito di trasformazione, la possibilità di insediare queste funzioni come funzioni secondarie all'interno dell'ambito.

Per quanto riguarda la terza richiesta è accolta parzialmente, in quanto si integra il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP e si precisa che nelle porzioni di aree libere, valgono le prescrizioni di cui al parere della Provincia di Varese.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A18 – Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b> .....	<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b> .....

<p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>
---	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**195**

PROT n°

**20509**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 19 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di prevedere tra le modalità di intervento per edifici T2 e T3 anche la demolizione e ricostruzione ai fini di ottenere edifici più performanti da un punto di vista energetico.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Inoltre, si precisa che nel caso specifico, già l'articolo 19 consente la demolizione e ricostruzione per gli edifici T3, mentre per quelli T2 trattandosi di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari non si ritiene di introdurre un grado di intervento così ampio, ma confermare quanto previsto dalle norme adottate. In questo caso, la norma ritiene fondamentale il mantenimento del tessuto storico e non la sua perdita mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

196

PROT n°

20511

Data

22/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO FORMENTIN

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Pitagora, attualmente classificata all'interno della fascia di rispetto del Cimitero principale, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 metri lungo l'intera zona a nord in corrispondenza di via Samarate, con esclusione dell'area prevista a parcheggio (mq 6.750).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto la possibilità di riduzione a 50 metri della fascia di rispetto offerta dalla normativa regionale vigente è destinata a salvaguardare le potenzialità di ampliamento del cimitero e non del contrario.

Le fasce di rispetto cimiteriale pongono vincoli di duplice valenza: sono al contempo vincoli *ex lege* con finalità igienico-sanitarie (non è consigliabile la permanenza abitativa di persone in fascia di rispetto cimiteriale) e vincoli urbanistici cosiddetti "conformativi", volti a soddisfare interessi pubblici; si tratta quindi di un vincolo che comporta *ex lege* l'inedificabilità delle aree interessate, ma che consente l'organizzazione, all'esterno del Cimitero, dei servizi finalizzati alla funzionalità pubblica dello stesso (aree a parcheggio, aree a verde pubblico, aree per l'esercizio della vendita di fiori, ecc..).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**197**

PROT n°

**20512**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa al comma 2 dell'art. 5 delle norme del Piano delle regole, chiede il rispetto della norma delle distanze tra edifici pari all'altezza dell'edificio più alto venga applicato solo alle zone C.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo a modificare il comma 2 dell'articolo 5 delle norme del PdR, riducendo la distanza tra edifici a 10 metri.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.	<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**198**

PROT n°

**20514**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede la possibilità di realizzare edifici in classe B nelle aree di trasformazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta modificando il comma 18 dell'art. 12, inserendo la possibilità di realizzare anche edifici in classe B e C, con una riduzione della capacità edificatoria.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b>  ..... 18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.	<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b>  ..... 18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A. E' consentita la realizzazione di edifici in classe B e C con una riduzione del 5% e del 10% della Slp assegnata; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**199**

PROT n°

**20516**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE PELLEGATTA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Ponzella, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**200**

PROT n°

**20518**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUCIA FACCIN

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rossini/via Monteverdi, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in subordine la permuta con altre aree edificabili.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**201**

PROT n°

**20521**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CASTIGLIONI HOLDING SRL

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 10 delle norme del Piano delle regole, chiede l'abrogazione della norma relativa alla dotazione di parcheggi pertinenziali necessari a seguito di mutamenti di destinazione d'uso per l'impossibilità di reperimento posti auto nelle zone urbane ad alta densità.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad essere carente nelle motivazioni, non si ritiene la proposta orientata a migliorare la qualità degli interventi e, soprattutto, il loro corretto inserimento all'interno del tessuto urbano consolidato. Si ricorda che la norma consente la monetizzazione dei parcheggi pubblici e l'obbligo di reperire i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'articolo 10 delle norme.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**202**

PROT n°

**20523**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

IDA COLOMBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Magnago, attualmente classificata come "Area di rigenerazione privata -7i", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, zona B3/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto la verifica dello stato dei luoghi, la valutazione delle caratteristiche dell'ambito del tessuto consolidato all'interno del quale l'area è inserita, la dimensione minima dell'area interessata dall'osservazione e la collocazione marginale rispetto all'intero ambito di rigenerazione, supportano la proposta di una riclassificazione dell'area. Così come le aree circostanti, l'area viene classificata come "Ambito residenziale complesso – B3/b".

### **ACCOLTA**

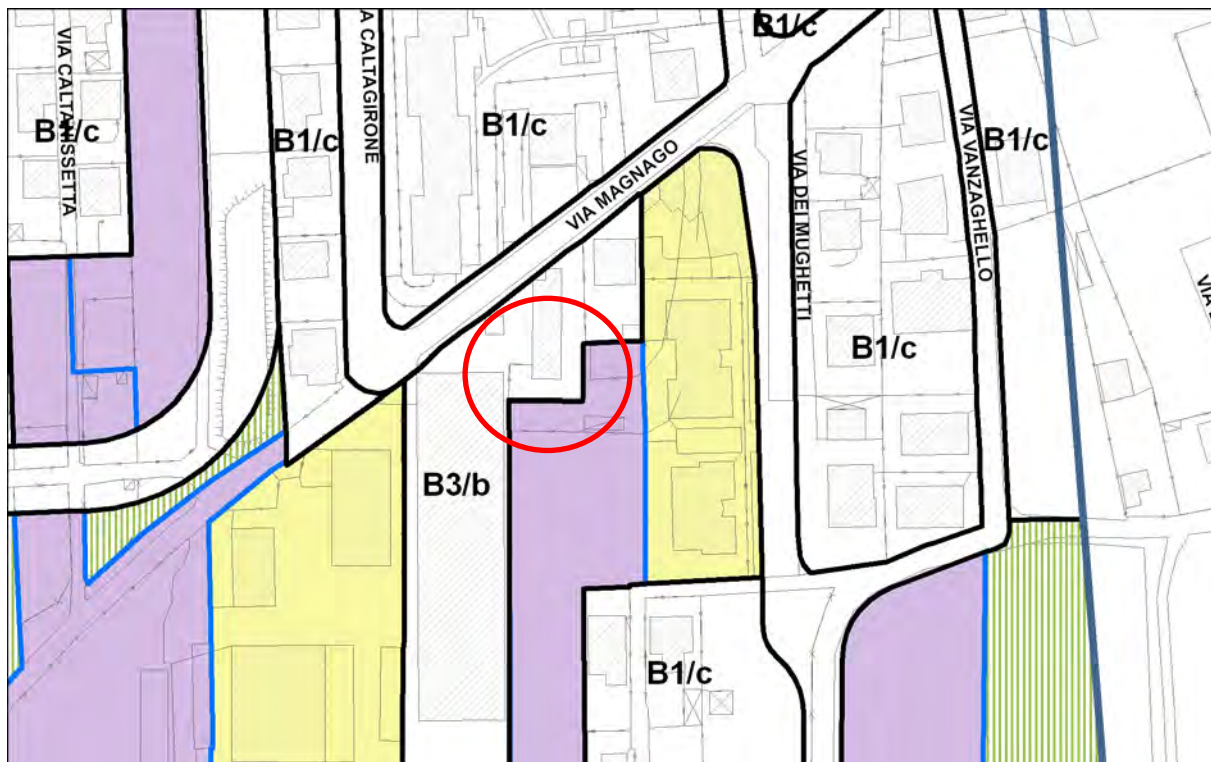
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

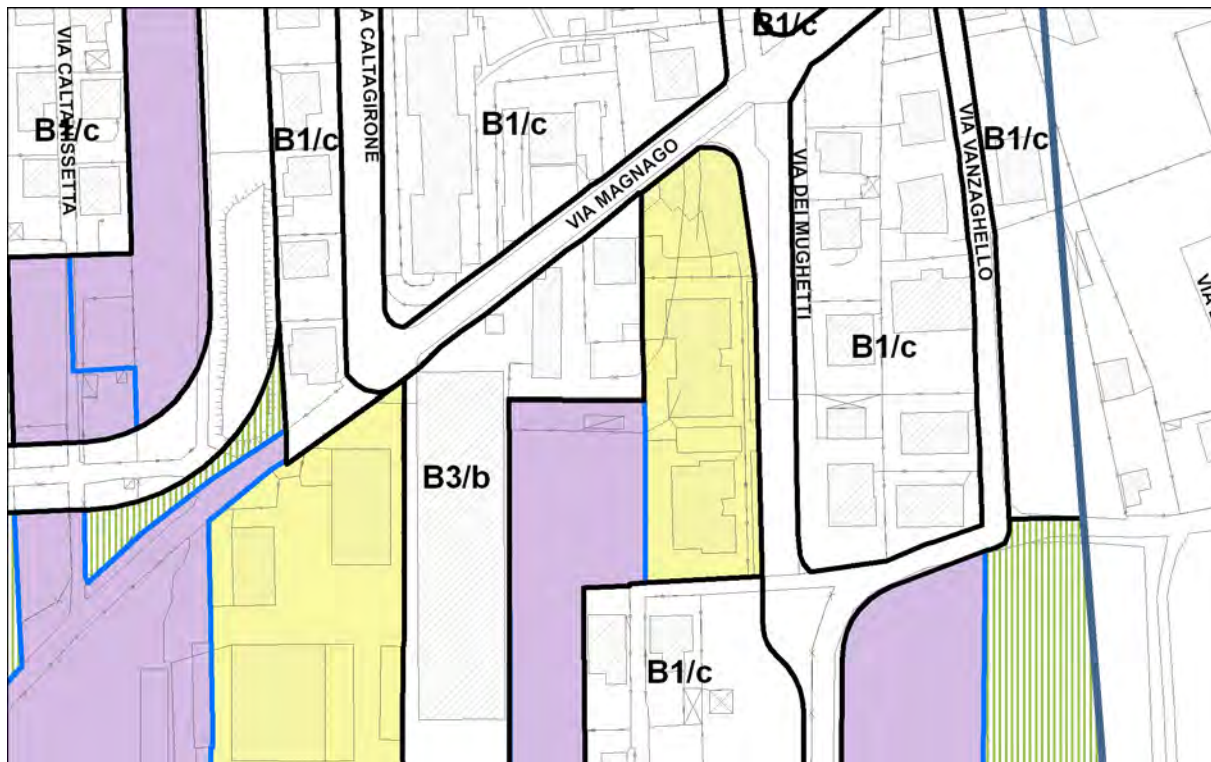
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**203**

PROT n°

**20525**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GEMA SRL – EMANUELE GIUDICE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Lipari, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, oltre alla soppressione della previsione della bretella tangenziale (anche se non più prevista nel PGT).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Per quanto riguarda la previsione della tangenziale, si conferma che il PGT non ha previsto la sua conferma.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**204**

PROT n°

**20529**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANNA MARIA LO VIVO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Veroncorella, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**205**

PROT n°

**20533**

Data

**22/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ANGELO FERRARIO (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione non attiene ai contenuti del PGT, ma ad un aspetto di carattere grafico, relativo alla necessità di evidenziare la linea dividente tra due proprietà.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta, in quanto il rilievo dell'osservante non ha alcun effetto sulle previsioni di PGT. Si evidenzia, tra l'altro, che le due proprietà sono inserite all'interno della medesima zona urbanistica (Zona B3b).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**206**

PROT n°

**20536**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

OLGA TAMBURINI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rodari/angolo via Corbetta, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, con indice di 0,30 mq/mq.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**207**

PROT n°

**20537**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
LORENZO CRESPI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in viale Liguria, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno di ambito di trasformazione, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**208**

PROT n°

**20540**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANGELO PELLIZZER

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via della Vite, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**209**

PROT n°

**20541**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

TEODORA FELCI – DOMENICO MENDOLA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Goito, attualmente classificata come "Area produttiva di matrice storica – C2" venga classificata come ambito residenziale B.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto all'interno di ambiti omogenei, delimitati da assi stradali e classificati dal piano in modo uniforme, Zona C2 nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la classificazione del tessuto urbano consolidato è stata effettuata dal PGT e, in particolare, dal Piano delle Regole, sulla base delle caratteristiche morfotipologiche attuali dei diversi ambiti e della classificazione urbanistica del precedente piano, compresa l'assegnazione di parametri edilizi ed urbanistici (Zone omogenee del precedente PRG).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**210**

PROT n°

**20543**

Data

**22/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

ISTITUTO LA PROVVIDENZA ONLUS – CESARE GALLAZZI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di San Giovanni in via Giovanni Bosco, classificato nell'attuale Piano dei Servizi come "Servizio assistenziale", venga classificato come "Servizio sanitario-assistenziale". Nella scheda del Piano dei Servizi, scheda 1Ap1, si segnala l'errata indicazione del numero di piani fuori terra degli edifici che fanno parte del complesso assistenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta.

La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce il servizio, unitamente alla verifica dei contenuti del Piano dei Servizi, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

Si provvede pertanto ad aggiornare la scheda del Piano dei Servizi, specificando la natura sanitaria ed assistenziale del servizio ed aggiornando il numero dei piani, con conseguente rideterminazione della superficie complessiva del servizio.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano dei Servizi. Elaborato B2 – Schede aree a servizi

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**211**

PROT n°

**20544**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROSA COLOMBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Rossini/via Monteverdi, attualmente classificata come "Ambito agricolo – E3", all'interno del PLIS Alto Milanese venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B2/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con l'inserimento dell'area all'interno del perimetro del PLIS Alto Milanese (il cui perimetro non può essere modificato dal PGT) e con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**212**

PROT n°

**20545**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNA GANDOLFO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Siracusa, chiede l'eliminazione della previsione di realizzazione e ampliamento di via della Pergola e l'azzoneamento dell'area di proprietà interessata dalla previsione viabilistica, come area di rigenerazione e ricollocazione volumetrica.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una previsione viabilistica indicata come tale nel piano adottata, inserita all'interno di un ambito del tessuto urbano consolidato che necessita di interventi di adeguamento/potenziamento della rete viabilistica di livello locale. Tale previsione consente anche di realizzare in modo adeguato l'innesto di via Siracusa in via Sciacca e la prosecuzione di via Sciacca verso via della Pergola.

La definizione dello sviluppo del tracciato, unitamente alle dimensioni da attribuire alla viabilità prevista, verrà svolta in sede di piano attuativo, anche in considerazione della corretta perimetrazione che il piano attribuisce a Cascina Bonsciora (Ambito A4 - Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**213**

PROT n°

**20546**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ADRIANA GIUSSANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione per quanto riguarda gli aspetti di carattere generale relativi all'impostazione del piano, evidenzia che le previsioni di piano relative alle aree di rigenerazione urbana risultano non attuabili, così come non condivide l'intendimento del PGT riguardante la sostituzione degli edifici esistenti obsoleti o inefficienti dal punto di vista energetico, considerandolo a tutto svantaggio delle aree di proprietà di terzi.

Rispetto all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Togliatti, classificata all'interno della più vasta "Area di rigenerazione urbana privata – 7k", l'osservazione rileva che è riportata nei conteggi delle tabelle inserite all'interno dell'elaborato A.18, ma non è riportata nella parte grafica con l'indicazione del numero del medesimo elaborato.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere generale si rileva che gli argomenti evidenziati non sono coerenti con le strategie e con l'impostazione generale del piano che, viceversa, si fonda sull'indicazione di strategie e politiche di intervento finalizzate al miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati, supportate da un sistema virtuoso di meccanismi incentivanti.

Per quanto riguarda l'aspetto relativo alla coerenza di indicazione dei contenuti relativi all'area di rigenerazione oggetto dell'osservazione, si prende atto di quanto evidenziato e si provvede ad aggiornare i relativi elaborati.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **214**

PROT n° **20547**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIAMPIETRO DE TONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Amendola, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**215**

PROT n°

**20548**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CESARE GALLAZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) rileva la disomogeneità degli indici perequativi;
- b) chiede l'incremento dell'indice perequativo delle aree a servizi ricadenti nell'Ambito 1 – Spina verde, da 0,15 a 0,35 mq/mq.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta con le seguenti motivazioni:

- a) si precisa che la determinazione degli indici perequativi è in relazione ad una serie di valutazioni e di considerazioni riguardanti le singole aree, le loro dimensioni e caratteristiche, la loro collocazione all'interno del tessuto urbano e gli obiettivi di carattere strategico che l'intervento si propone di raggiungere, compresi i benefici e le ricadute di interesse pubblico attribuite. Pertanto, sulla base di queste valutazioni sono stati assegnati gli indici di perequazione alle diverse aree di progetto;
- b) per quanto riguarda la richiesta di incremento dell'indice edificatorio, la richiesta non è accolta, in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione di questi obiettivi e, di conseguenza, non si ritiene di modificare tali indici in relazione a richieste singole, che non hanno una valutazione di carattere generale, rispetto alle possibili ricadute.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**216**

PROT n°

**20552**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIAMPIETRO DE TONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, rispetto al contenuto delle norme del Piano delle regole, affronta i seguenti argomenti:

- a) possibilità di ampliamento per edifici residenziali non connessi all'attività agricola di 50 mq;
- b) la modifica della normativa sulla dotazione di parcheggi in senso meno restrittivo e la possibilità di monetizzazione dell'eventuale carenza di posti auto;
- c) possibilità di realizzare autorimesse e accessori pertinenziali a confine di proprietà senza il preventivo assenso del confinante. L'obbligo di arretramento dal ciglio stradale impedisce l'edificazione su lotti con scarsa profondità, chiede di lasciare all'operatore l'opzione di poter scegliere se realizzare il porticato a filo strada;
- d) contesta la previsione di tangenziale a sud (ora via Amendola – tracciato variante SS33) in trincea;
- e) che venga realizzato l'asse di quartiere di via della Pergola, strada indispensabile per i movimenti interni tra i vari isolati. Inoltre, chiede che venga risolto, sotto l'aspetto urbanistico e viario, il comparto via Cefalù, via Modica, via Siracusa, via Magnago, via Caltagirone e via Sciacca e propone, in merito alla dotazione di parcheggi pertinenziali, che per ogni isolato possa essere individuata un'area di adeguate dimensioni da utilizzare come parcheggio legata alle varie attività edilizie in modo da evitare l'utilizzo delle strade pubbliche come parcheggi.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie la proposta, incrementando il previsto ampliamento di 30 mq, a 50 mq per edifici residenziali in ambito agricoli E1, non connessi all'attività agricola;
- b) viene rivisto, in senso meno restrittivo, il contenuto dell'art. 10 delle norme del Piano delle Regole, mentre non viene accolta la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, in quanto si tratta di spazi necessari a garantire la compatibilità degli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) non si ritiene di accogliere la richiesta, in quanto si tratta di una norma che contribuisce a migliorare la qualità e le prestazioni degli edifici esistenti;
- d) non accolta in quanto si tratta di una previsione di infrastruttura di interesse sovra comunale, di competenza di Regione Lombardia;
- e) si accoglie parzialmente il suggerimento, rimandando la soluzione delle questioni sollevate in sede di elaborazione dei vari progetti viabilistici e dei piani urbanistici attuativi previsti dal PGT. Si evidenzia che la nuova normativa introdotta dal piano

in merito ai parcheggi pertinenziali consentirà comunque di avere, all'interno dei singoli lotti, un maggior numero di parcheggi pertinenziali.

## ACCOLTA PARZIALMENTE

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b>  Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 30 mq.	<b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b>  Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**217**

PROT n°

**20555**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUIGI MENGOTTO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Espinasse, attualmente classificata come "Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale – A4" venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'edificio è stato inserito all'interno del "Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale", elaborato C11, all'interno degli elaborati di piano e, quindi, riconosciuto come edificio che, seppur all'esterno dei nuclei di antica formazione, che presenta tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazioni tali da costituire elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Per questa tipologia di edifici, singoli e aggregati, il Piano delle Regole con apposita normativa, Titolo IIIA delle norme, ha definito interventi mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio e alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore storico, documentale ed ecologico-ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**218**

PROT n°

**20557**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANTONIO GIORGI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Aprica/via Stelvio/SS36 del Sempione:

- a) classificata come "Ambito agricolo", ed interessata da vincolo di area boscata del PIF, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale e/o commerciale;
- b) classificata come area a servizi di previsione, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale e/o commerciale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con l'attuale individuazione dell'area tra quelle boscate all'interno del PIF provinciale e con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Anche per quanto riguarda il punto b), l'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**219**

PROT n°

**20558**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

DOMENICO MENDOLA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che gli immobili di proprietà, localizzati nel quartiere di San Michele in via Varese, campiti come tettoie nell'elaborato C8 del Piano delle Regole, vengano indicati correttamente come edifici accessori all'abitazione principale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine si provvede ad aggiornare l'elaborato C8, ed eventuali altri elaborati correlati, indicando in modo corretto gli edifici esistenti.

**ACCOLTA**

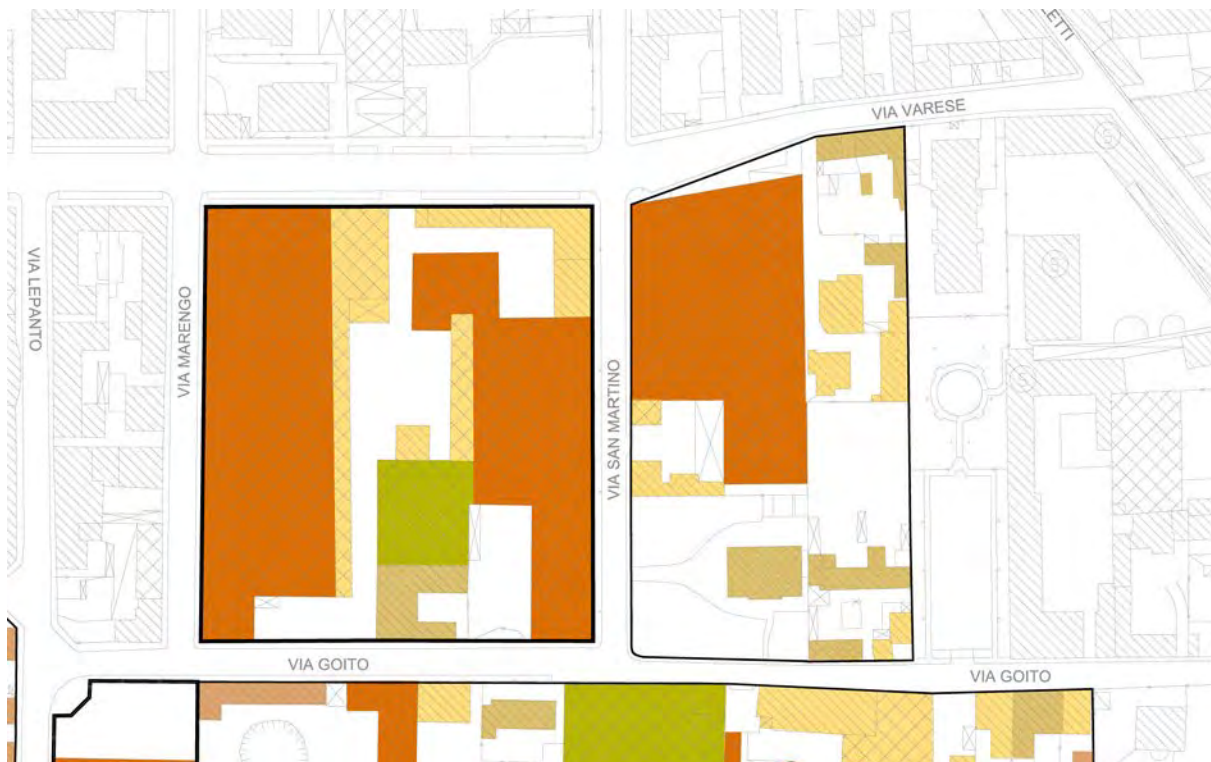
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C8 – Tessuto produttivo di matrice storica: Modalità di intervento

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**220**

PROT n°

**20561**

Data

**22/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ELENA LAMPERTI - CHIARA LAMPERTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Comalone/via Samarate, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**221**

PROT n°

**20644**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

DARIO MESSORI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Bonsignora, chiede di non riconfermare la previsione di allargamento di via Bonsignora, soprattutto in relazione alla possibile demolizione di abitazioni prospicienti la strada.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano e, in particolare, la verifica della funzione a servizio del traffico locale che via Bonsignora svolge, supportano la proposta di accogliere la richiesta. A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica di ampliamento di via Bonsignora, con l'allineamento stradale in corrispondenza degli edifici esistenti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **222**

PROT n° **20658**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
GIUSEPPE FRASSO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Correggio/angolo via Magenta, attualmente classificata come "Ambito residenziale di interesse storico ambientale – B6/a" venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area che presenta le caratteristiche di una ridotta edificazione e con una presenza qualificante di aree verdi appositamente individuate dal precedente piano urbanistico. In relazione a questa situazione, ed in considerazione delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito in cui l'area è inserita, anche il PGT ha ritenuto di conservare il ruolo attribuito a quest'area all'interno del tessuto urbano.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**223**

PROT n°

**20661**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FRASSO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone per gli ambiti di rigenerazione e ricollocazione volumetrica, in particolare ambito 5m – via Correggio, regole e parametri identici alle confinanti sottozone B6/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta e, pertanto, si riconferma la validità degli obiettivi che stanno alla base della previsione e della regolamentazione delle aree di rigenerazione urbana e di ricollocazione volumetrica. Esse infatti sono in grado di svolgere un importante ruolo nell'efficientamento del patrimonio edilizio con conseguente risparmio energetico e diminuzione delle emissioni, in grado di migliorare la qualità complessiva della città: si tratta di elementi che differenziano queste aree da quelle indicate dall'osservante, che rivestono un ruolo completamente diverso.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **224**

PROT n° **20662**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
GIOVANNI BELLORA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano dei Servizi**

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 6 delle norme del PdS chiede che nelle modalità di calcolo perequativo nel Piano dei Servizi sia integrata la possibilità di quantificare i diritti volumetrici residenziali e artigianali esistenti sui lotti oggetto di previsione di servizi diffusi.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto si recepisce il termine della questione evidenziata, inserendo all'interno dell'articolo 6, un nuovo comma che introduce la possibilità di considerare i volumi esistenti per la realizzazione e la gestione diretta da parte di soggetti privati. In caso contrario, viene riconosciuto comunque l'indice perequativo applicato dal piano.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Piano dei Servizi. Elaborato B8 – Norme  
Documento di Piano. Elaborato A23 - Norme

### **Piano dei Servizi. Elaborato B8 - Norme**

<b>Versione adottata</b>	<b>Proposta di modificazione</b>
<b>Art. 06 – Applicazione della perequazione</b>  3. La capacità teorica ..... servizi pubblici.  4. Il diritto volumetrico .....	<b>Art. 06 – Applicazione della perequazione</b>  3. La capacità teorica ..... servizi pubblici. 4. Nel caso di edifici esistenti, all'interno di ambiti di perequazione, potrà essere realizzato direttamente un servizio di interesse pubblico verrà riconosciuta l'intera volumetria esistente. Il servizio dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale e la sua destinazione dovrà essere compatibile e coerente con il contesto urbano all'interno del quale si inserisce. In caso contrario verrà riconosciuto l'indice di perequazione previsto dal piano. 5. Il diritto volumetrico .....

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**225**

PROT n°

**20665**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FABRIZIO SCAPIN

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Codina, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona C1/c estensiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**226**

PROT n°

**20670**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CARLO DIANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 41 delle norme del Piano delle regole, chiede di poter realizzare superfici non residenziali (tettoie/ricovero attrezzi) a servizio di edifici residenziali esistenti non connessi all'attività agricola in zona E1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, la normativa di riferimento è quella regionale relativa agli ambiti agricoli. Pertanto, trattandosi di area collocata in ambito agricolo sono consentiti solo ed esclusivamente gli interventi previsti all'art. 41 delle norme del PdR.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**227**

PROT n°

**20672**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

AMEDEO DE ROSA (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) la modifica della classificazione dell'area da area di trasformazione – 2a in via Togliatti a sottozona B2/b;
- b) chiede l'abbassamento dell'indice perequativo o incremento indice territoriale in area di rigenerazione privata 2a - via Togliatti;
- c) chiede di regolamentare, all'interno del PGT e riducendo quella prevista dal Codice della Strada, la fascia di rispetto dal confine stradale per le nuove costruzioni, al fine di realizzare costruzioni prossime al limite stradale dove vi sono difficoltà.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa, nonché creare le condizioni per l'avvio di un processo di riqualificazione urbanistica ed ambientale del sistema urbano.

L'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto, si precisa che non possono essere ulteriormente ridotte rispetto a quelle indicate nel Codice della Strada e, quindi, anche questa richiesta non può essere accolta.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**228**

PROT n°

**0020680**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

NUCLEO TEATRO DELL'OPPRESSO - CAIMI VITALIANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione propone che il Rapporto ambientale sia ritirato e riscritto includendo la componente ambientale 'popolazione' in tutte le articolazioni del Rapporto medesimo elencate nella 'nota 1' dell'osservazione.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni.

La componente ambientale popolazione risulta essere il riferimento principale della gran parte delle considerazioni svolte. Gli indicatori individuati infatti, nella maggior parte dei casi, si riferiscono in maniera diretta o indiretta alla componente popolazione, in particolare considerata in relazione alla salute umana e qualità della vita, come più volte richiesto nel corso del processo partecipativo. Ad esempio gli indicatori che si riferiscono alla valutazione di condizioni di inquinamento ambientale (acustico, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, atmosferico, etc.), in linea con le disposizioni normative di settore, hanno come riferimento la popolazione in quanto si pongono come obiettivo la tutela della salute della stessa.

Sono presenti inoltre indicatori che hanno come obiettivo quello di garantire una buona qualità della vita della popolazione residente, ad esempio in relazione all'accessibilità della stessa alle aree verdi urbane esistenti sul territorio e ai servizi locali. In questo caso il riferimento alla popolazione residente ha portato a considerare quanto stabilito dall'Agenzia Europea per l'Ambiente e dall'ISTAT in riferimento al concetto di "accessibilità" definito in relazione al "quarto d'ora di cammino" che corrisponde a circa 500 m a piedi per una persona anziana, che a loro volta equivalgono a 300 m in linea d'aria. Inoltre si sottolinea che lo schema di valutazione impiegato (che individua, per ciascuna componente ambientale, specifici obiettivi di sostenibilità e indicatori ad essi riferiti) non potrebbe comprendere indicatori riferiti direttamente ed esclusivamente alla componente "popolazione" (popolazione totale, composizione, organizzazione funzionale, etc.) in quanto, considerati da soli, tali indicatori non sarebbero rappresentativi di un orientamento positivo o negativo del piano allo sviluppo sostenibile; pertanto i dati demografici relativi allo stato della popolazione devono intendersi di carattere informativo.

In relazione alle modalità con le quali è stato definito il dimensionamento di Piano si rimanda alla lettura dei paragrafi 3.1 "*Dinamiche di carattere sociale ed economico*" e 4.9 "*Le quantificazioni del Piano*" contenuti all'interno dell'"*Elab. A.22 – Relazione*". In sede di approvazione il piano di monitoraggio conterrà gli indicatori di cui al Parere Motivato, oltre che l'indicatore "densità demografica" in quanto ritenuto dall'osservante rappresentativo dello stato di salute della popolazione.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

**PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Integrazione Rapporto Ambientale



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**229**

PROT n°

**0020684**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

NUCLEO TEATRO DELL'OPPRESSO - CAIMI VITALIANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione propone ed 'esige' il rispetto dei vincoli normativi del Piano di Indirizzo forestale che ritiene disattesi dal PGT

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente.

Il PGT verrà modificato in sede di controdeduzioni su richiesta dell'Amministrazione Provinciale e conterrà uno specifico criterio di controllo dei vincoli normativi relativi al Piano di Indirizzo Foresta in modo che possa essere eseguito un monitoraggio sulla corretta all'applicazione della stessa.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Nuovo articolo all'interno delle Norme tecniche del Documento di Piano che specificherà i sistemi di controllo che verranno applicati dall'Amministrazione Comunale per verificare il rispetto delle prescrizioni del PIF.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **230**

PROT n° **0020687**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

NUCLEO TEATRO DELL'OPPRESSO - CAIMI VITALIANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) ritiene che le valutazioni formulate dal Rapporto ambientale sul tema energia e sullo scenario del PGT non siano corrette e propone che il Rapporto Ambientale (e con esso il Documento di Piano e tutto ciò che ne discende) sia ritirato al fine di rimuovere le incongruenze, dare avvio alla redazione di Piano Energetico Comunale, individuare ragionevoli alternative al Documento di Piano con riferimento alle azioni finalizzate alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, valutare le ragionevoli alternative individuate.
- b) formula alcuni suggerimenti non strettamente attinenti al PGT anche se specifici sul tema energia

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta con le seguenti motivazioni.

Le simulazioni condotte all'interno del Rapporto Ambientale sono da intendersi rappresentative delle tendenze valutabili; considerazioni dettagliate sui consumi attuali e previsti e le simulazioni riconducibili a tutti i vettori energetici competono al piano di settore Piano Energetico Comunale in fase di elaborazione e non al piano urbanistico. In relazione agli obiettivi di sostenibilità considerati all'interno del Rapporto Ambientale, si ritiene opportuno mantenere l'obiettivo relativo alla riduzione dell'uso di risorse energetiche non rinnovabili. L'obiettivo di sostenibilità compreso nella politica europea "20 - 20 - 20" relativo alla riduzione delle emissioni di gas serra complessivamente prodotte da tutti i consumi di materia ed energia della città e dallo smaltimento dei rifiuti si configura come un obiettivo da raggiungere mediante strategie che esulano da quelle individuabili con lo strumento urbanistico comunale, in quanto si riferiscono al complesso di azioni più largamente attribuibili ai settori mobilità, industria, gestione e smaltimento rifiuti, etc. non direttamente "governabili" a mezzo dello strumento urbanistico in oggetto.

Analoghe considerazioni possono essere condotte in relazione all'obiettivo "incremento della percentuale di energia prodotta da fonti rinnovabili". Si ritiene pertanto corretto mantenere nell'impostazione valutativa del Rapporto Ambientale l'obiettivo di sostenibilità già individuato per la componente energia. Il P.G.T. e la VAS introducono normative e prescrizioni specifiche per il raggiungimento dell'obiettivo di sostenibilità considerato. Il Piano Energetico Comunale risulta quindi essere lo strumento più idoneo allo scopo di fornire l'individuazione di strategie (nei diversi settori della mobilità, delle attività produttive, della gestione e smaltimento dei rifiuti, etc.) atte a rispondere agli obiettivi della politica energetica europea "20 - 20 - 20".

Si osserva infine che le questioni relative al reale sviluppo del territorio verranno documentate all'interno dei report di monitoraggio che fotograferanno gli esiti della

pianificazione nel periodo di attuazione del Piano e che costituiranno occasione per valutare lo stato “ambientale” del territorio comunale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**231**

PROT n°

**0020688**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

NUCLEO TEATRO DELL'OPPRESSO - CAIMI VITALIANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione formula una serie di rilievi in relazione alle valutazioni formulate dal PGT per quanto riguarda il consumo di suolo in esito ai quali propone che il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei servizi, la relazione Agronomico forestale e il rapporto ambientale siano riscritti

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta. Si conferma la validità di quanto proposto dal Documento di Piano in quanto corrispondente con gli obiettivi iniziale formulati dall'Amministrazione Comunale. Si sottolinea che il Documento di Piano è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica che ne ha verificato la sostenibilità ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**232**

PROT n°

**0020689**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

NUCLEO TEATRO DELL'OPPRESSO - CAIMI VITALIANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione formula rilievi in relazione alla presunta mancanza di 'ragionevoli alternative' alla proposta di PGT e propone che le stesse vengano individuate, descritte e valutate

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta con le seguenti motivazioni.

Il procedimento di VAS si sviluppa in tutte le fasi di elaborazione e redazione del Piano urbanistico, fino a quella attuativa durante la quale si attua il monitoraggio di indicatori selezionati. Il processo di VAS e quello di Piano pertanto si sviluppano in parallelo e il Rapporto Ambientale segue il processo di formazione delle strategie di Piano e l'elaborazione delle ragionevoli alternative che mano a mano si sviluppano anche a seguito del processo di consultazione degli enti e di partecipazione del pubblico. In un primo momento si è ritenuto opportuno, in fase di definizione della proposta di piano depositata, effettuare il confronto tra una proposta di scenario di Piano e lo Scenario Zero di riferimento, considerato alternativa al Piano proposto coerentemente con quanto individuato dalla direttiva 2001/42/CE: *“L’obbligo di individuare, descrivere e valutare alternative ragionevoli deve essere interpretato nel contesto degli obiettivi della direttiva, che vuole garantire che gli effetti dell’attuazione di piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro preparazione e prima della loro adozione. [...] Le informazioni di cui all’allegato I devono dunque essere fornite in merito alle alternative scelte. Ciò include, ad esempio, le informazioni relative all’allegato I, lettera b) sulla possibile evoluzione dello stato attuale dell’ambiente in assenza dell’alternativa. Tale evoluzione potrebbe essere diversa da quella relativa al piano o al programma quando tratta aree o aspetti diversi.”* [tratto da: “Attuazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente]. Successivamente, a seguito delle osservazioni pervenute nella fase di consultazione effettuata, coerentemente con quanto disposto dalla D.G.R. 10 novembre 2010 n. 9/761, sui documenti depositati in data 5 giugno 2012, sono state apportate modifiche al Piano che hanno condotto ad una ridefinizione delle strategie in esso contenute: il Piano adottato si configura pertanto come uno scenario alternativo emerso dal processo partecipativo condotto. Il fatto che a seguito del processo partecipativo emergano differenti visioni, diverse prospettive di sviluppo per il territorio, appare acquisizione importante. Il complesso di conoscenze di chi abita e fruisce il territorio diventa fonte di approfondimenti e indicazioni che scaturiscono in forma di strategie da attuare sul territorio. Il par. 9.4 riporta il confronto tra diversi scenari considerati che comprendono: lo stato attuale, lo scenario zero di riferimento, lo Scenario di Piano corrispondente al DdP depositato in data 5 giugno 2012, lo Scenario di Piano corrispondente al DdP modificato in base al processo

di consultazione condotto sui documenti depositati. Si osserva che lo stato attuale è stato inserito nel confronto tra le alternative a seguito del recepimento delle indicazioni della Provincia di Varese, come pervenute nella fase di consultazione effettuata sulla proposta di Piano depositata.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**233**

PROT n°

**20692**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

NUCLEO TEATRO DELL'OPPRESSO – VITALIANO CAIMI (Componente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede, con riferimento alle aree di trasformazione TR1b – TR6f, il rispetto della normativa del Piano di Indirizzo Forestale che non consente trasformazioni a fini urbanistici di boschi ricadenti in area critica "3" della rete ecologica del PTCP.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto, in sede di predisposizione del piano attuativo verrà attentamente valutata la situazione preesistente, con particolare attenzione alle preesistenze boschive. Si evidenzia che tale aspetto risulta evidenziato anche dal parere di compatibilità e, in quanto tale, è stato recepito dall'Amministrazione Comunale.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**234**

PROT n°

**20701**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

CARLO STAGNITTI (Cittadino)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione segnala la presenza di un servizio non censito nelle schede del Piano dei Servizi, esistente all'interno del quartiere di Madonna Regina in via della Pergola che ospita uno studio infermieristico e una fondazione a sostegno dei malati di sclerosi multipla.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta.

A tal fine si provvede ad integrare, all'interno della relazione del Piano dei Servizi, nel capitolo che censisce tutte le associazioni esistenti sul territorio si provvede ad inserire la presenza del servizio "Infermiere di quartiere" e della fondazione "Assieme a Francesco", indicando il servizio svolto da entrambe.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano dei Servizi. Elaborato B2 – Schede aree a servizi



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**235**

PROT n°

**20706**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CARLO STAGNITTI (Cittadino)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via della Pergola/via Ragusa, attualmente classificata come "Area di rigenerazione pubblica – 7n", venga confermata nella classificazione a parcheggio pubblico.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**236**

PROT n°

**20709**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

COLLETTIVO CIPPO CIOPI CIAPPI – ELIO FERRACINI (Componente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 6, comma 8 delle norme del Piano delle regole, chiede la cancellazione del capoverso dell'art. 6, comma 8, ritenendolo illegittimo e incostituzionale, dove viene prescritta l'esclusione dalle zone A1, A2 e A3 delle attività artigianali quali friggitorie e kebab, nonché esercizi commerciali caratterizzati come empori multietnici per la vendita quasi del tutto in esclusiva di prodotti di origine extra UE.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta. Nel merito degli argomenti a supporto della proposta di non accoglimento si rimanda al parere formulato dall'Ufficio legale dell'Amministrazione Comunale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**237**

PROT n°

**20716**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

FNM SPA – ACHILLE NORBERTO (Presidente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Monti, inserita all'interno dell'ambito di trasformazione 3 – Centro Direzionale FNM, premettendo un calcolo della possibilità edificatoria di cui ritiene di essere titolare (mq 13.800 di Slp), chiede le disposizioni attuative dell'ambito riportate negli elaborati A.18 e A.22.2 siano integrate con la procedura da adottare nel caso non si pervenisse alla predisposizione entro 12 mesi del previsto "Piano attuativo di iniziativa pubblica".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si conferma l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di addivenire entro tale data all'elaborazione di uno strumento attuativo.

Si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha individuato una quota di diritti volumetrici, pari al 20% della Slp assegnata all'ambito, da utilizzare in sede di pianificazione attuativa, da utilizzare in relazione alla configurazione dei comparti, ai contenuti qualitativi degli interventi, al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e, più in generale, all'applicazione dei criteri di cui al comma 3 dell'art. 11 delle norme del DdP.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**238**

PROT n°

**20722**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE PISONI DI POGGIO CASTELLANO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede conferma della possibilità, ai sensi delle norme del PGT, di realizzare un intervento di riqualificazione/ridestinazione di un immobile produttivo sito in corso Sempione secondo il progetto di massima allegato che prevede una media struttura di vendita, alcuni esercizi di vicinato, una palestra e servizi vari, oltre ai relativi parcheggi, verde e percorsi pedonali.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto si conferma che, rispetto alle norme del PGT, l'intervento oggetto dell'osservazione può essere realizzato, perché trattasi di destinazioni funzionali coerenti con quelle indicate dal PGT per l'ambito in cui l'area si colloca. Per gli aspetti di carattere edilizio si rimanda alla presentazione di un progetto e alle specifiche normative edilizie e igienico-sanitarie.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**239**

PROT n°

**20727**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE DONATELLA SRL

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Borri, attualmente classificata come "Area di rigenerazione privata – 4f", venga classificata come "Area a servizi" per la realizzazione di un edificio di culto di proprietà privata ad uso pubblico.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. Verificato lo stato dei luoghi, la localizzazione e le dimensioni dell'area, valutata la compatibilità della proposta con la dotazione attuale e prevista dei servizi pubblici e privati di uso pubblico del quartiere di Sant'Edoardo, considerando inoltre che la proposta si colloca all'interno dell'applicazione del principio di "sussidiarietà" auspicato dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., si propone di accogliere l'osservazione. A questo si aggiunge anche la riduzione del carico insediativo, derivante dalla non attuazione del progetto residenziale già autorizzato.

Pertanto, negli elaborati del Piano dei Servizi, l'area viene inserita all'interno del gruppo "Servizi religiosi", tipologia "Immobili per il culto", come servizio di previsione.

## **ACCOLTA**

### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

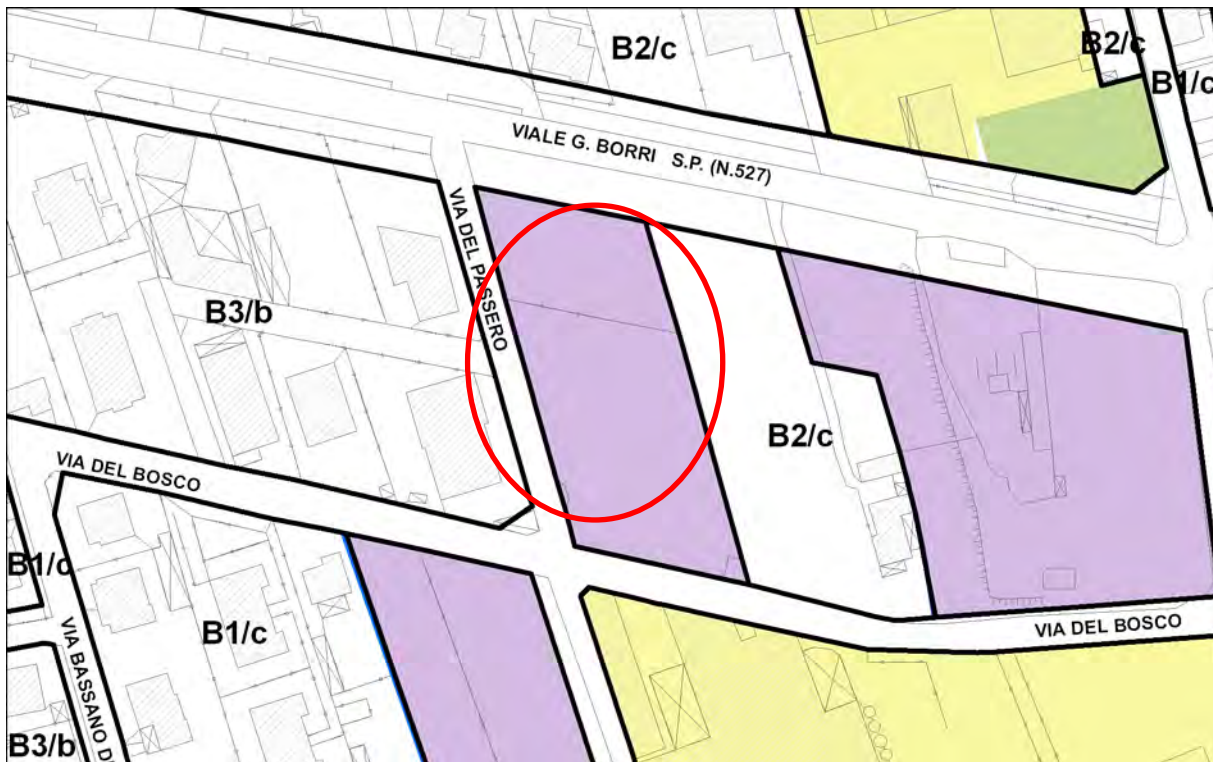
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

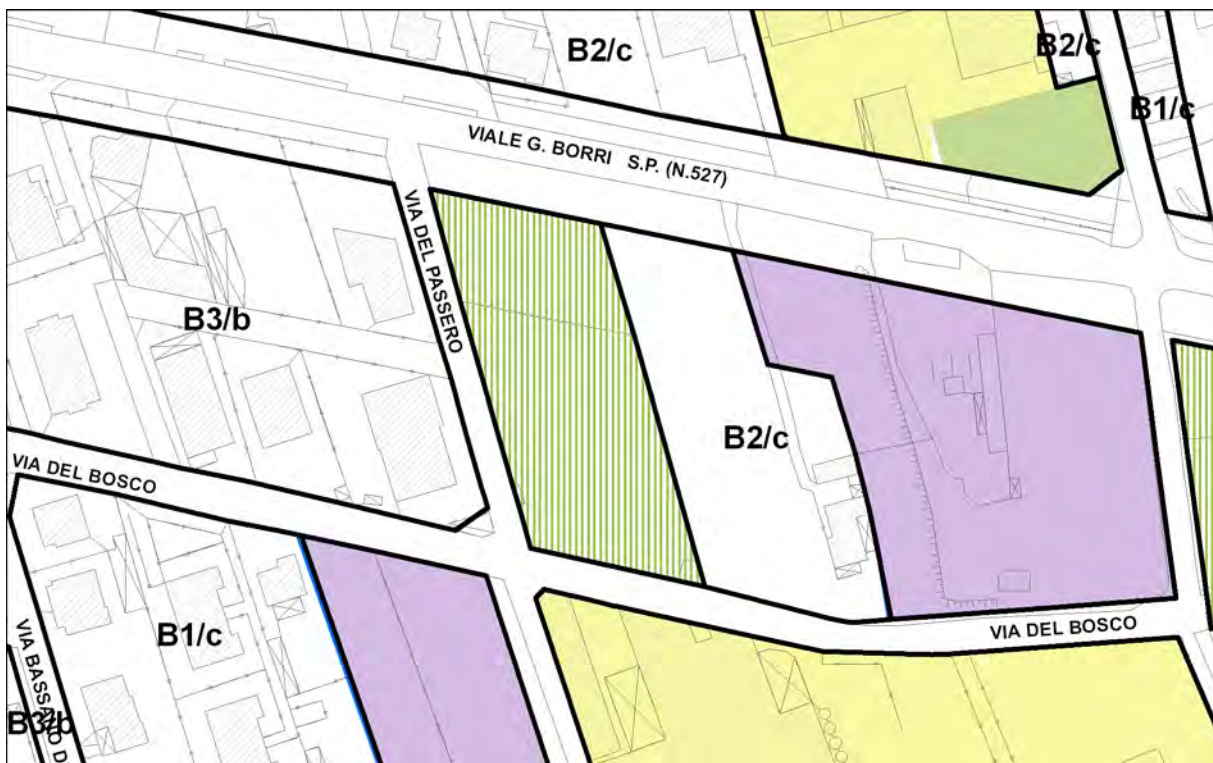
Piano dei Servizi. Elaborato B4 – Quadro progettuale

Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**240**

PROT n°

**20733**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANTONIO LOCATI (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Giovanni in via Ariosto, attualmente classificata come "Zona mista terziario-residenziale – C1" venga classificata come "Ambito residenziale complesso di matrice storica – B5".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione può essere accolta in quanto la valutazione della documentazione prodotta dal proprietario, la verifica dello stato dei luoghi, la valutazione delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito interessato e del contesto circostante in cui l'area è inserita, la verifica dei caratteri storico-architettonici dell'edificio esistente consentono di valutare positivamente la proposta e, quindi, classificare l'intero lotto di proprietà come "Ambito residenziale complesso di matrice storica – B5".

**ACCOLTA**

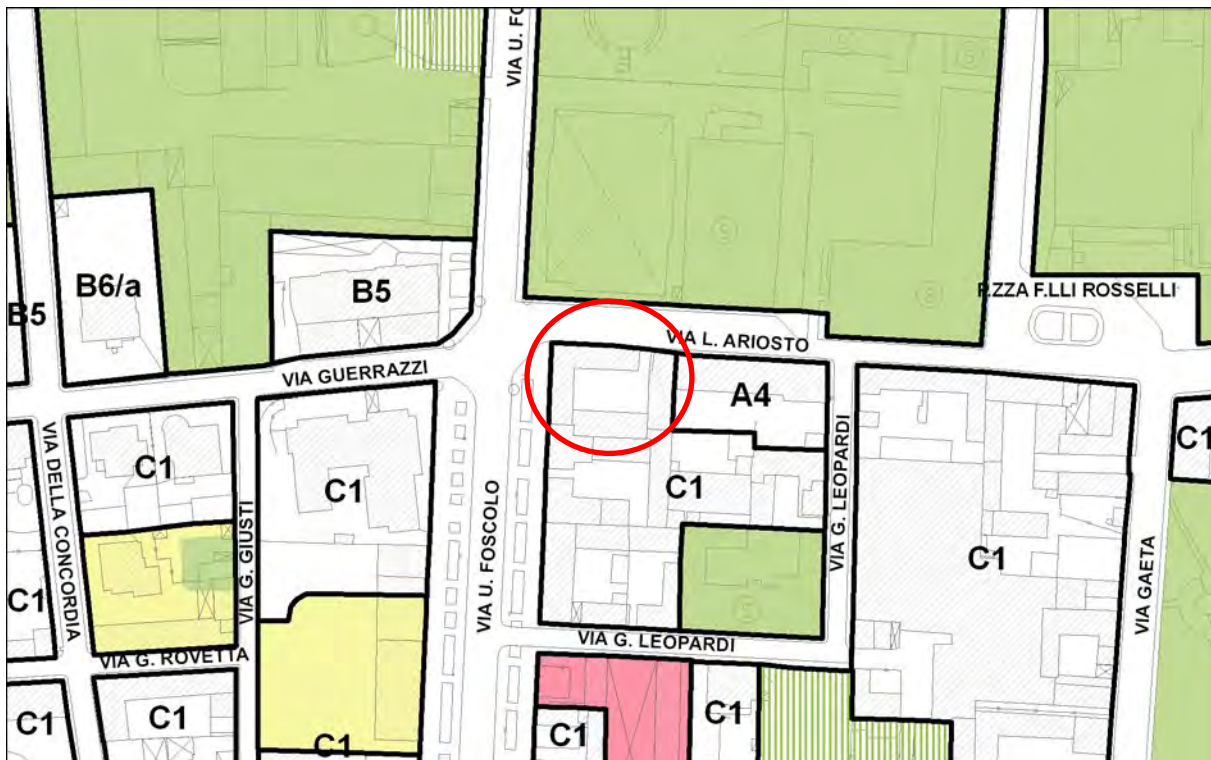
### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

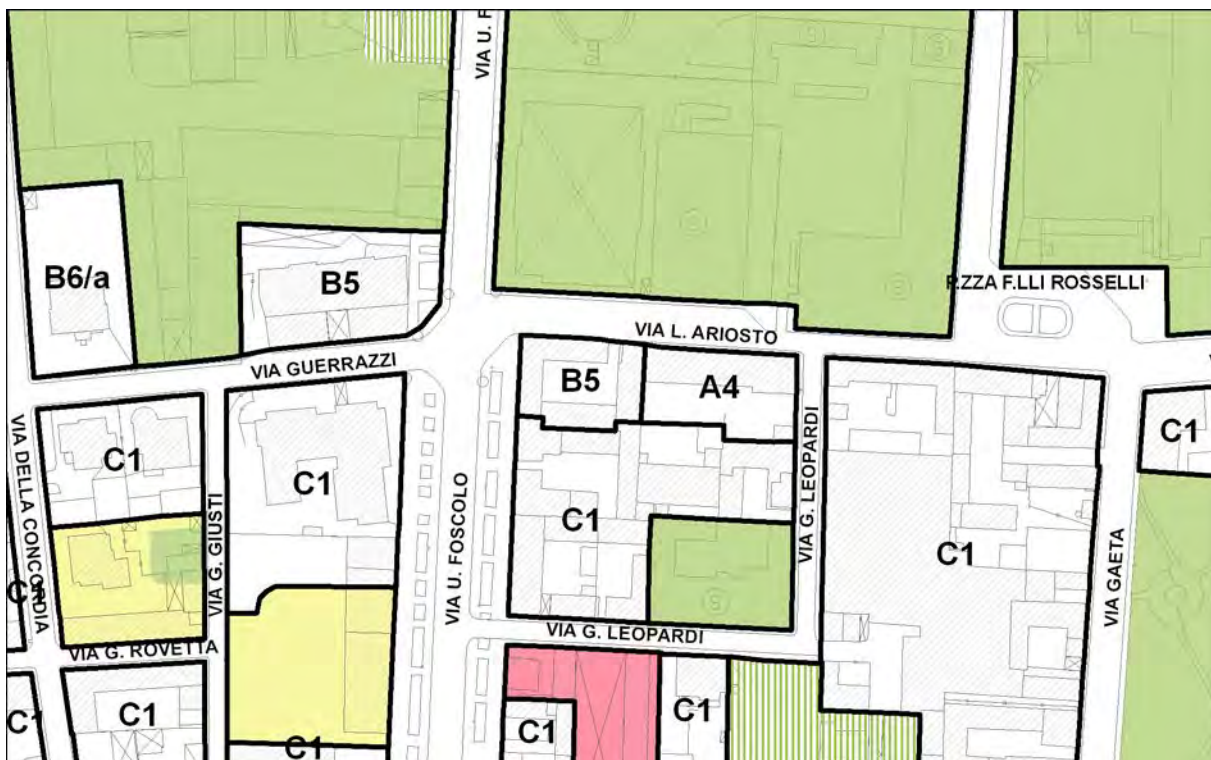
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**241**

PROT n°

**20739**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

UNIONE INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI VARESE – GIOVANNI BRUGNOLI  
(Presidente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione, dopo una serie di considerazioni e di valutazioni di carattere generale, nello specifico affronta i seguenti argomenti, prevalentemente focalizzati sugli aspetti di carattere normativo:

- a) norme del DdP, art. 7 – Applicazione della perequazione, comma 5: appare da un punto di vista temporale troppo rigorosa la previsione di decurtazione dei diritti volumetrici, pari ad un 1/3 del valore massimo, se non vengono attuati gli interventi previsti di riqualificazione ambientale entro 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT, così come non sono precisate le modalità di constatazione del tempestivo rispetto della norma;
- b) norme del DdP, art. 7 – Applicazione della perequazione, comma 10: si chiede di specificare se la modalità di acquisizione delle aree a servizi prevista dal comma 1°, possa essere "forzata" o se debba intervenire, quanto meno, un consenso della parte privata;
- c) norme del DdP, art. 8 – Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana, comma 1 e comma 4: appare non congruo il rinvio dell'individuazione della quantità di diritti volumetrici a disposizione e dei criteri qualitativi, da effettuarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT con specifico regolamento;
- d) norme del DdP, art. 10 – Traslazione di volumetrie, comma 3 e comma 7: rileva che l'articolo difetta dei primi due comma e ritiene non opportuno il rinvio previsto al comma 7 per ciò che riguarda l'individuazione delle aree a disposizione per il trasferimento di attività produttive e delle procedure per i trasferimenti, da individuarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT con apposita delibera comunale. Infine, auspica quanto meno il coinvolgimento dell'Unione Industriali a livello consultivo prime della deliberazione;
- e) norme del DdP, art. 11 – Criteri e procedure di negoziazione: chiede una riformulazione della norma, prevedendo, nel caso di piani attuativi di iniziativa privata, permessi di costruire convenzionati o atti d'obbligo unilaterali relativi ad aree contermini a zona produttive, il coinvolgimento dell'Unione Industriali;
- f) norme del DdP, art. 13 – Piani attuativi vigenti, costruzioni ed opere esistenti, comma 4: richiede la precisazione che il contenuto del comma 4 sia valido per tutte le costruzioni, ed evidenzia che la norma contenuta nell'articolo non è ripetuta nel Piano delle Regole;
- g) schede aree di trasformazione: all'interno dell'elaborato A18 relativo alle schede degli ambiti di trasformazione e, in particolare, degli ambiti di riorganizzazione della città esistente – Ambito del raccordo a "y", segnala un'incongruenza rispetto al riferimento alla "zona ovest" della città;

- h) norme del PdS – art. 6 – Applicazione della perequazione, comma 4: appare da un punto di vista temporale troppo rigorosa la previsione di decurtazione dei diritti volumetrici, pari ad un 1/3 del valore massimo, se non vengono attuati gli interventi previsti di riqualificazione ambientale entro 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT, così come non sono precisate le modalità di constatazione del tempestivo rispetto della norma;
- i) norme del PdS – art. 6 – Applicazione della perequazione, comma 8: si chiede di specificare se la modalità di acquisizione delle aree a servizi prevista dal comma 1°, possa essere “forzata” o se debba intervenire, quanto meno, un consenso della parte privata;
- l) norme del PdS – art. 7 – Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana, comma 3: appare non congruo il rinvio dell'individuazione della quantità di diritti volumetrici a disposizione e dei criteri qualitativi, da effettuarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT con specifico regolamento;
- m) norme del PdS – art. 9 – Traslazione di volumetrie, comma 7: ritiene non opportuno il rinvio previsto al comma 7 per ciò che riguarda l'individuazione delle aree a disposizione per il trasferimento di attività produttive e delle procedure per i trasferimenti, da individuarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT con apposita delibera comunale. Infine, auspica quanto meno il coinvolgimento dell'Unione Industriali a livello consultivo prime della deliberazione;
- n) norme del PdS – art. 18 – Cimiteri: ritiene incongrua la previsione delle fasce di rispetto alla voce “Attrezzature”, visto che la fascia di rispetto è inedificabile e non come area soggetta ad esproprio e quindi da acquisire dalla pubblica amministrazione;
- o) norme del PdR – art. 6 – Disciplina delle destinazioni d'uso: richiede integrazioni/precisazioni, comprendendo alla voce “produttiva” anche gli usi complementari al produttivo quali “residenza di servizio – custodia; magazzini e depositi; commercio all'ingrosso; servizi aziendali ed interaziendali; servizi per le attività produttive; uffici; servizi per il tempo libero funzionali all'azienda”. Tale integrazione comporta la riformulazione degli articoli 36, 37 e 38;
- p) norme del PdR – art. 36 – Zone produttive, art. 37 – Zone produttive-commerciali lungo l'asse del Sempione e art. 38 – Zone produttive di via Cassano Magnago: evidenzia alcune incongruenze nell'elenco per zona delle attività ammesse e non ammesse, che completa l'articolo 6, rispetto alla parte normative e viceversa;
- q) norme del PdR – art. 8 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT: auspica che per gli interventi realizzati a seguito di pianificazione attuativa, fermo il rinvio alle convenzioni stipulate, sia comunque stabilito che la nuova disciplina introdotta dal PGT si applicabile a partire dalla completa realizzazione degli interventi del piano attuativo, indicando il relativo azionamento;
- r) norme del PdR – art. 8 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT: sottolinea la necessità di coordinare le disposizioni relative agli interventi consentiti (manutenzione ordinaria e straordinaria) sugli immobili realizzati in base a piani attuativi e le disposizioni che riguardano gli interventi consentiti (ristrutturazione edilizia con mantenimento della SIp) negli immobili esistenti che superano le densità di PGT(art.13, comma 5 norme del DdP). Segnala il riferimento errato dell'articolo relativo alla negoziazione: si tratta dell'articolo 11 e non 10 delle norme del DdP;
- s) norme del PdR – art. 11 – Disciplina del cambio di destinazione d'uso: ribadire che solo il cambio di destinazione d'uso senza opere, ove relativo ad usi appartenenti a categorie diverse, è urbanisticamente rilevante;

- t) norme del PdR – art. 12 – Disciplina per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, comma 2: integrazione della norma, facendo salve quanto meno le abitazioni di servizio collocate nelle zone produttive;
- u) norme del PdR – art. 36 – Zone produttive, art. 37 – Zone produttive-commerciali lungo l'asse del Sempione e art. 38 – Zone produttive di via Cassano Magnago: ritiene auspicabile, per il parametro dell'altezza massima relativo alle zone D2 e D3 (art. 37, comma 3 e art. 38, comma 3), l'inserimento di una precisazione analoga a quella relativa alla zona D1 (art. 36, comma 3), ossia che non concorrono all'altezza massima i silos, le torri di raffreddamento, i camini e le antenne; detta precisazione sarebbe da integrare ulteriormente (per le tre zone) con la possibilità di rilasciare deroga in caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione da eseguire, collegata al perdurare della lavorazione stessa.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Si precisa che non si tratta di un termine perentorio. Si provvede in ogni caso ad integrare il comma 5 dell'articolo 7 precisando il momento in cui avverrà la verifica del rispetto della norma relativa all'attuazione delle azioni di riqualificazione ambientale.
- b) Si precisa che il contenuto dell'articolo 7 costituisce un'alternativa per la proprietà privata, che prevede il coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale. Di conseguenza, non vi è alcuna acquisizione "forzata" dei diritti volumetrici.
- c) Tale termine è in relazione alla necessità di coordinare tale provvedimento con politiche, strategie ed atti amministrativi dell'Amministrazione Comunale diversi dal PGT, quali bilancio, Programma Triennale Opere Pubbliche. Inoltre, trattandosi di strumento attuativo riteniamo che debba avere maggiore flessibilità e possibilità di orientamento ed indirizzo modificabile ed aggiornabile in tempi brevi.
- d) si accoglie parzialmente la proposta e si integra l'art. 10, comma 7;
- e) si accoglie parzialmente la richiesta e si provvede ad inserire un nuovo comma che consenta il coinvolgimento dei soggetti interessati.
- f) si precisa che la norma vale per tutte le costruzioni, anche se non espressamente richiamato nelle norme del Piano delle regole. In ogni caso si fornisce precisazione all'interno dell'art. 13, comma 4 delle norme del Documento di Piano;
- g) si provvede a correggere l'incongruenza rilevata;
- h) Si precisa che non si tratta di un termine perentorio. Si provvede in ogni caso ad integrare il comma 4 dell'articolo 6 precisando il momento in cui avverrà la verifica del rispetto della norma relativa all'attuazione delle azioni di riqualificazione ambientale.
- i) Si precisa che il contenuto dell'articolo 8 costituisce un'alternativa per la proprietà privata, che prevede il coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale. Di conseguenza, non vi è alcuna acquisizione "forzata" dei diritti volumetrici.
- l) Tale termine è in relazione alla necessità di coordinare tale provvedimento con politiche, strategie ed atti amministrativi dell'Amministrazione Comunale diversi dal PGT, quali bilancio, Programma Triennale Opere Pubbliche. Inoltre, trattandosi di strumento attuativo riteniamo che debba avere maggiore flessibilità e possibilità di orientamento ed indirizzo modificabile ed aggiornabile in tempi brevi.
- m) anche per questa osservazione vale quanto precisato al punto l). Si evidenzia comunque che già le norme del PIP prevedono attenzione in caso di trasferimenti di attività esistenti. Si integra il contenuto del comma 7, dell'articolo 9 indicando che

- all'interno del Regolamento verranno specificate le modalità di coinvolgimento dei soggetti interessati (enti, associazioni, cittadini, ...).
- n) si rimanda alle motivazioni fornite per le osservazioni presentate al Piano regolatore cimiteriale (vedi oss. n° 155 e altre).
  - o) si accoglie la proposta e si provvede ad integrare l'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole, inserendo un nuovo alinea che indichi le destinazioni complementari all'attività produttiva, quali "residenza di servizio – custodia; magazzini e depositi; servizi aziendali ed interaziendali; servizi per le attività produttive; uffici; servizi per il tempo libero funzionali all'azienda". Si esclude il commercio all'ingrosso in quanto costituisce destinazione già indicata.
  - p) si accoglie la proposta e si provvede a verificare e integrare le norme al fine di riportare le medesime destinazioni negli articoli citati;
  - q) si accoglie la proposta integrando il comma 2 dell'art. 8 delle norme del PdR, inserendo che fino alla completa attuazione degli interventi valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.
  - r) si evidenzia che non si tratta di disposizioni non coordinate. Si provvede a correggere l'errore rispetto all'articolo di riferimento.
  - s) si precisa che già le norme, come impostate, considerando anche il cambio di destinazione d'uso senza opere, urbanisticamente rilevante.
  - t) non si ritiene di accogliere la proposta, in quanto all'interno di queste zone, le abitazioni sono state realizzate con vincoli e limiti legati alle dimensioni;
  - u) si accoglie parzialmente la richiesta, escludendo la voce "antenne", oltre ad indicare il riferimento ai limiti consentiti dalla normativa vigente.

## ACCOLTA PARZIALMENTE

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 - Norme

Piano dei Servizi. Elaborato B8 – Norme

Piano delle Regole. Elaborato C13 - Norme

### **Documento di Piano. Elaborato A23 - Norme**

<b>Versione adottata</b>	<b>Proposta di modificazione</b>
<b>Art. 07 – Applicazione della perequazione</b>  5. Il diritto volumetrico ..... Gli interventi previsti nel presente comma devono essere ..... del presente PGT. La non attuazione degli interventi entro il termine prefissato determina la decurtazione del diritto volumetrico pari ad un terzo del valore massimo. .....	<b>Art. 07 – Applicazione della perequazione</b>  5. Il diritto volumetrico ..... Gli interventi previsti nel presente comma devono essere ..... del presente PGT. La constatazione delle intervenute azioni di riqualificazione ambientale avverrà al momento della cessione dell'area all'Amministrazione Comunale, con il contestuale riconoscimento dei relativi diritti volumetrici. La non attuazione degli interventi determina la decurtazione del diritto volumetrico pari ad un terzo del valore massimo.
<b>Art. 10 – Traslazione di volumetrie</b>	<b>Art. 10 – Traslazione di volumetrie</b>

<p>7. Procedura analoga potrà essere utilizzata ..... con specifica deliberazione comunale entro 6 mesi dall'approvazione del PGT.</p> <p><b>Art. 11 – Criteri e procedure di negoziazione</b></p> <p>10. La procedura di cui al presente comma .....in normativa del Piano delle regole.</p>	<p>7. Procedura analoga potrà essere utilizzata ..... con specifica deliberazione comunale entro 6 mesi dall'approvazione del PGT. All'interno della delibera verranno definite le forme e le modalità per il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei portatori di interessi (enti, associazioni, ....).</p> <p><b>Art. 11 – Criteri e procedure di negoziazione</b></p> <p>10. La procedura di cui al presente comma .....in normativa del Piano delle regole</p> <p>11. Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni, ...).</p>
---	--

#### Piano dei Servizi. Elaborato B8 - Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 06 – Applicazione della perequazione</b></p> <p>4. Il diritto volumetrico ..... Gli interventi previsti nel presente comma devono essere ..... del presente PGT. La non attuazione degli interventi entro il termine prefissato determina la decurtazione del diritto volumetrico pari ad un terzo del valore massimo. .....</p> <p><b>Art. 09 – Traslazione di volumetrie</b></p> <p>7. Procedura analoga potrà essere utilizzata ..... con specifica deliberazione comunale entro 6 mesi dall'approvazione del PGT.</p>	<p><b>Art. 06 – Applicazione della perequazione</b></p> <p>4. Il diritto volumetrico ..... Gli interventi previsti nel presente comma devono essere ..... del presente PGT. La constatazione delle intervenute azioni di riqualificazione ambientale avverrà al momento della cessione dell'area all'Amministrazione Comunale, con il contestuale riconoscimento dei relativi diritti volumetrici. La non attuazione degli interventi determina la decurtazione del diritto volumetrico pari ad un terzo del valore massimo.</p> <p><b>Art. 09 – Traslazione di volumetrie</b></p> <p>7. Procedura analoga potrà essere utilizzata ..... con specifica deliberazione comunale entro 6 mesi dall'approvazione del PGT. All'interno della delibera verranno definite le forme e le modalità per il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei portatori di interessi (enti, associazioni, ....).</p>

#### Piano delle Regole. Elaborato C13 - Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 06 – Disciplina delle destinazioni d'uso</b></p> <p>4. ....</p>	<p><b>Art. 06 – Disciplina delle destinazioni d'uso</b></p> <p>4. ....</p>

<p>Produttiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività di produzione .....</li> <li>- .....</li> <li>- Logistica.</li> </ul> <p><b>Art. 08 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT</b></p> <p>2. .... la propria specifica normativa.</p> <p><b>Art. 37 – Zone produttive-commerciali lungo l’asse del Sempione (D2)</b></p> <p>3. Parametri urbanistici ed edilizi .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <math>I_f = 1,00 \text{ mq/mq}</math></li> <li>b. <math>H = 11 \text{ m}</math></li> <li>c. <math>R_c = 40\%</math></li> </ul> <p><b>Art. 38 – Zone produttive di via Cassano Magnago (D3)</b></p> <p>3. Parametri urbanistici ed edilizi .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <math>I_f = 0,30 \text{ mq/mq}</math></li> <li>b. <math>H = 7,50 \text{ m}</math></li> <li>c. <math>R_c = 30\%</math></li> </ul>	<p>Produttiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività di produzione .....</li> <li>- .....</li> <li>- Logistica</li> <li>- Destinazioni complementari all'attività produttiva: residenza di servizio – custodia; magazzini e depositi; servizi aziendali ed interaziendali; servizi per le attività produttive; uffici; servizi per il tempo libero funzionali all'azienda.</li> </ul> <p><b>Art. 08 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT</b></p> <p>2. .... la propria specifica normativa. Fino alla completa attuazione degli interventi valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.</p> <p><b>Art. 37 – Zone produttive-commerciali lungo l’asse del Sempione (D2)</b></p> <p>3. Parametri urbanistici ed edilizi .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <math>I_f = 1,00 \text{ mq/mq}</math></li> <li>b. <math>H = 11 \text{ m}</math>. Non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, i serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini, nel caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione eseguita, nei limiti consentiti dalla normativa vigente</li> <li>c. <math>R_c = 40\%</math></li> </ul> <p><b>Art. 37 – Zone produttive-commerciali lungo l’asse del Sempione (D2)</b></p> <p>3. Parametri urbanistici ed edilizi .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <math>I_f = 0,30 \text{ mq/mq}</math></li> <li>b. <math>H = 7,50 \text{ m}</math>. Non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, i serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini, nel caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione eseguita, nei limiti consentiti dalla normativa vigente</li> <li>c. <math>R_c = 30\%</math></li> </ul>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**242**

PROT n°

**20742**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE MONTELLO SAS – IMMOBILIARE CERCHIO- VILMA CASATI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Toniolo/via Baraggioli, attualmente classificata come area a servizi all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 4", sulla base dello stato di fatto che vede la presenza di diversi edifici, venga classificata come area edificabile in zona C2 – Aree produttive di matrice storica, oppure in Zona D1 – Zone produttive.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione dei contenuti dell'osservazione, la verifica dello stato dei luoghi, della cartografia del PGT adottato e del precedente strumento urbanistico generale, la presenza di edifici esistenti regolarmente autorizzati, supportano la decisione di accogliere parzialmente il contenuto della richiesta.

A tal fine si provvede a modificare il perimetro dell'ambito di trasformazione n° 4, escludendo l'area oggetto dell'osservazione, che viene classificata, in coerenza con la classificazione attribuita ad ambiti esistenti nelle vicinanze, come "Ambito residenziale complesso – B3/a", come regolato dall'art. 26 delle norme del Piano delle Regole.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

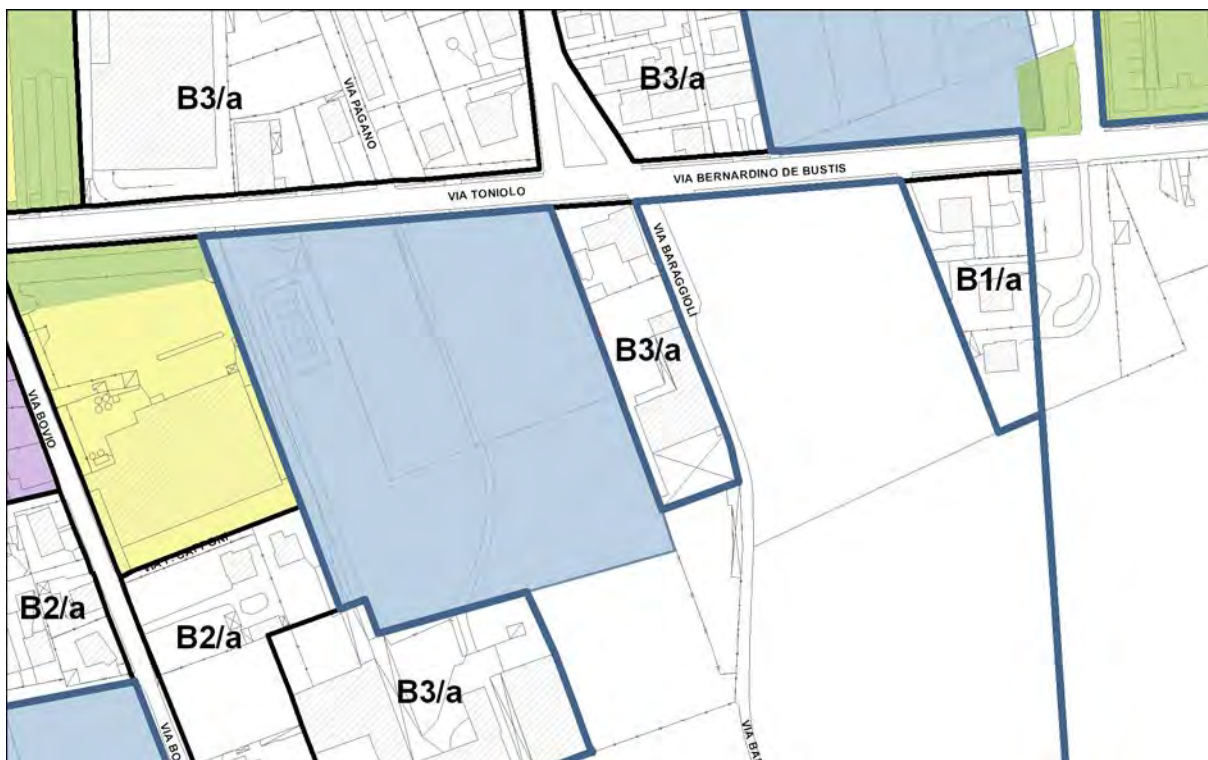
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **243**

PROT n° **20743**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

VICRES SAS – GIANCARLO PIGOZZI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 18 delle norme del Piano delle regole, chiede di precisare i parametri edilizi ed urbanistici in merito alla SIp per gli edifici zonizzati in sottozona A4 (edificio n° 60 dell'elaborato C11 in via D. Alighieri).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta, in quanto tali parametri sono già precisati dalle norme adottate e, in particolare, sono parametri che corrispondono alla situazione esistente e, in particolare, ai parametri stabiliti dal precedente strumento urbanistico.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**244**

PROT n°

**20747**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

PIGOZZI SAS DI PIGOZZI GIANCARLO & C. (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Giovanni in via Alighier/Rovetta/Motta, attualmente inserita all'interno dell' "Ambito di trasformazione TR3b – Ambito 3 Centro Direzionale FNM", venga classificata come "Zona mista terziario-residenziale – C1".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia in ogni caso che la scheda dell'ambito di trasformazione non affronta in modo esaustivo gli aspetti di assetto morfotipologico, nonché quelli dell'individuazione degli spazi di interesse pubblico, ma soprattutto non definisce una rete viabilistica: tali aspetti saranno da affrontare all'interno della successiva fase di redazione del piano urbanistico attuativo che dovrà essere predisposto in collaborazione con le proprietà inserite all'interno del perimetro dell'ambito.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**245**

PROT n°

**20749**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
SILVIA GENONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Tolmino, attualmente classificata come "Area a servizi" prevista disciplinata dal Piano dei Servizi, Zona B7/a, venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area è inserita all'interno di un ambito omogeneo interamente destinato all'utilizzo pubblico, Zona B7 nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la conferma dell'interesse pubblico e l'individuazione dell'ambito B7, regolato dall'art. 30 delle norme del Piano delle Regole, consente di confermare gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di assegnare possibilità di ampliamento una-tantum.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**246**

PROT n°

**20756**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

PIGOZZI SAS DI PIGOZZI GIANCARLO & C. (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via dei Mille, attualmente inserita all'interno dell' "Ambito di trasformazione TR3b – Ambito 3 Centro Direzionale FNM", venga classificata come "Zona mista terziario-residenziale – C1".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia in ogni caso che la scheda dell'ambito di trasformazione non affronta in modo esaustivo gli aspetti di assetto morfotipologico, nonché quelli dell'individuazione degli spazi di interesse pubblico, ma soprattutto non definisce una rete viabilistica: tali aspetti saranno da affrontare all'interno della successiva fase di redazione del piano urbanistico attuativo che dovrà essere predisposto in collaborazione con le proprietà inserite all'interno del perimetro dell'ambito.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**247**

PROT n°

**20757**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE 35 – ANTONIO SPIRITO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Tolmino, attualmente classificata come "Area a servizi" prevista disciplinata dal Piano dei Servizi, Zona B7/a, venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

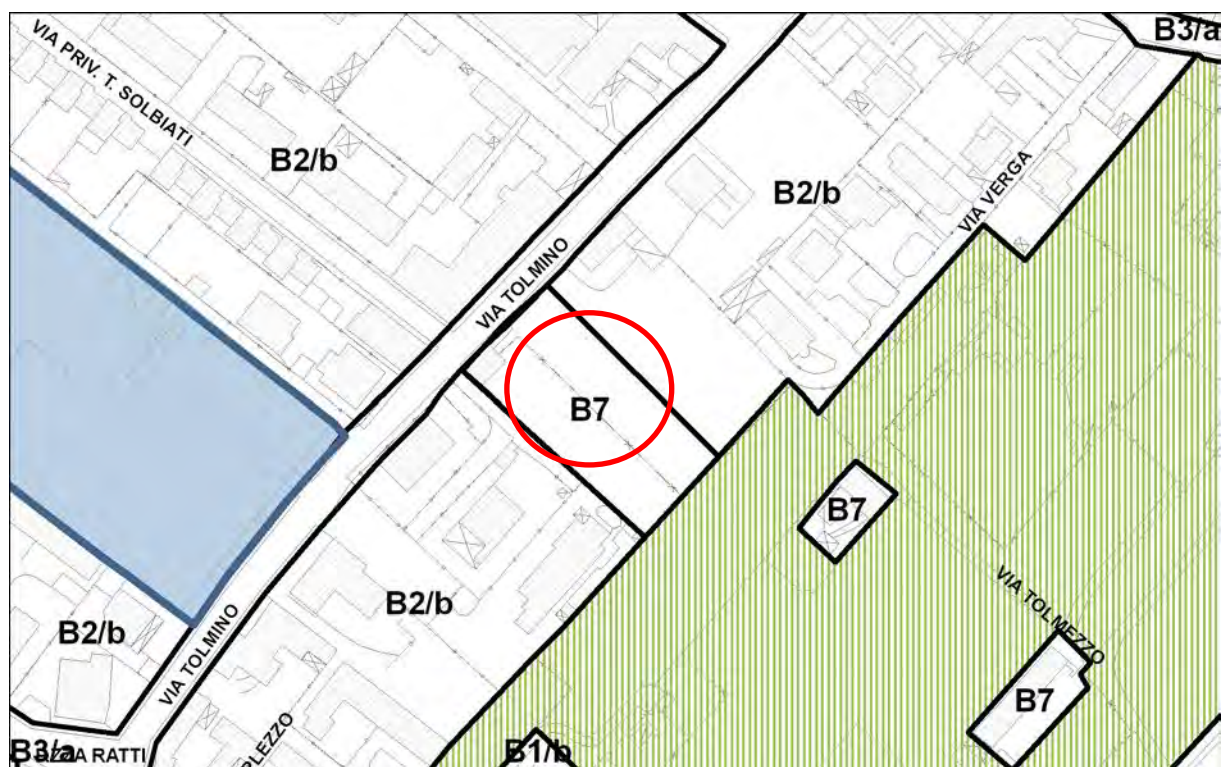
L'osservazione è accolta parzialmente in quanto si conferma l'inserimento dell'area all'interno di un ambito omogeneo interamente destinato all'utilizzo pubblico, Zona B7 nel caso specifico, così come non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si prende atto che si tratta di un'area non edificata, ma che viene confermata di interesse pubblico e, pertanto, si provvede ad individuare quest'area all'interno del Piano dei Servizi come area di interesse pubblico cui applicare i meccanismi perequativi previsti dal piano.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

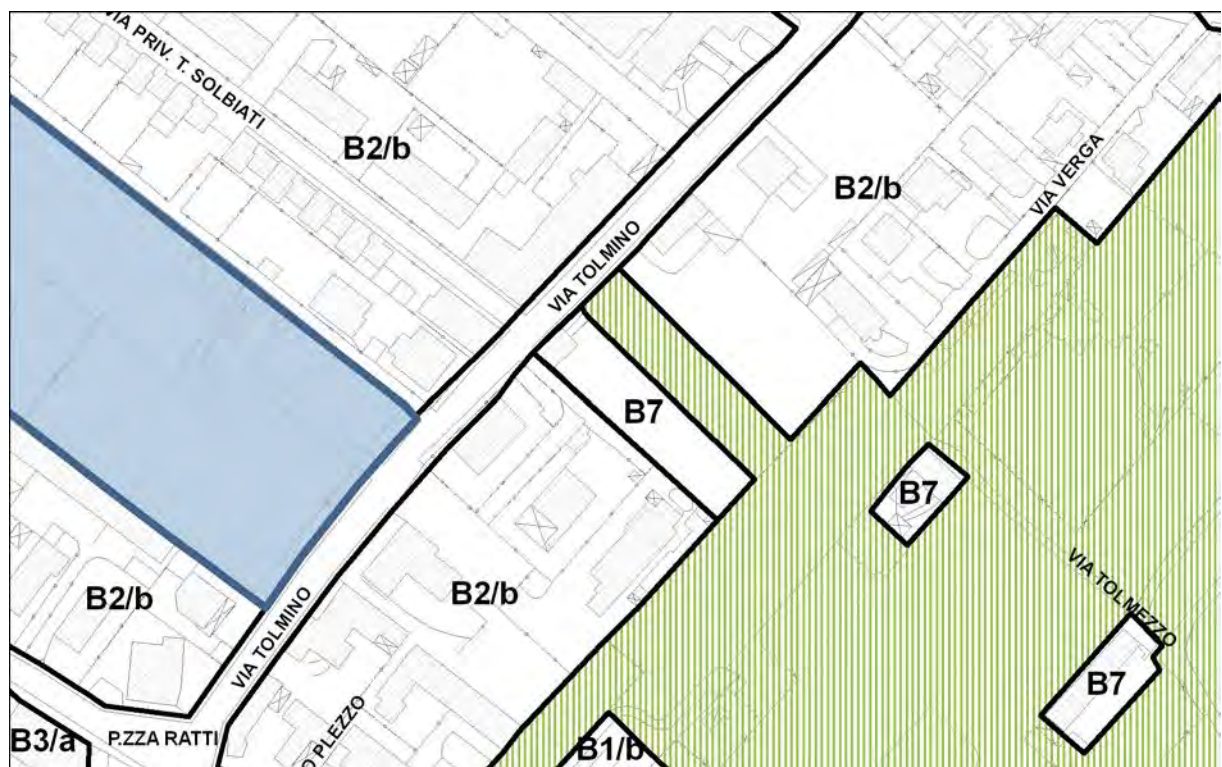
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**248**

PROT n°

**20762**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

PIGOZZI SAS DI PIGOZZI GIANCARLO & C. – PIGOZZI GIANCARLO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Azzimonti, attualmente classificata come "Ambito residenziale a disegno unitario – B4", venga classificata come "Ambito residenziale complesso – B3/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto una valutazione della documentazione presentata, una verifica dello stato dei luoghi e, in particolare, l'attuale situazione di area prevalentemente non edificata, all'interno di un contesto urbano edificato, suggerisce di riconsiderare la classificazione attribuita all'area dal piano adottato. A differenza di quanto proposto dall'osservazione, si propone di classificare l'area come "Ambito residenziale complesso – B3/a", classificazione simile a quella di altri ambiti circostanti a quella interessata dall'osservazione.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

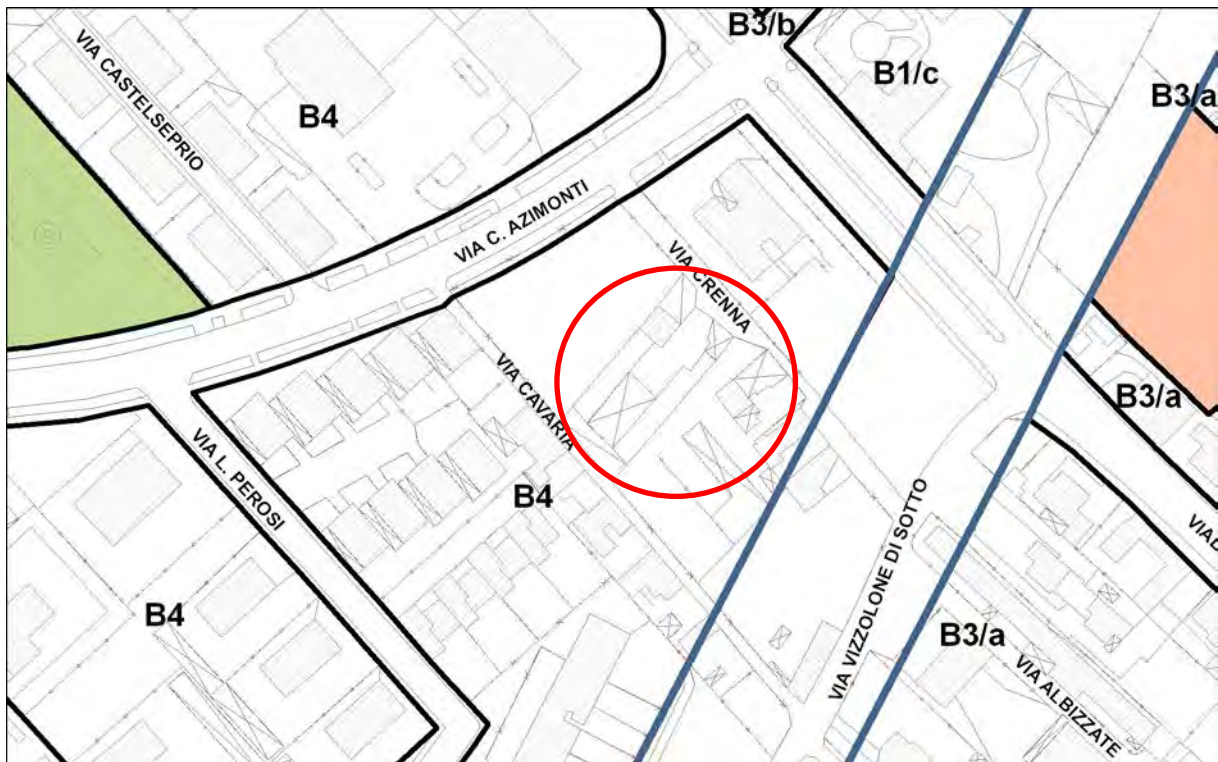
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

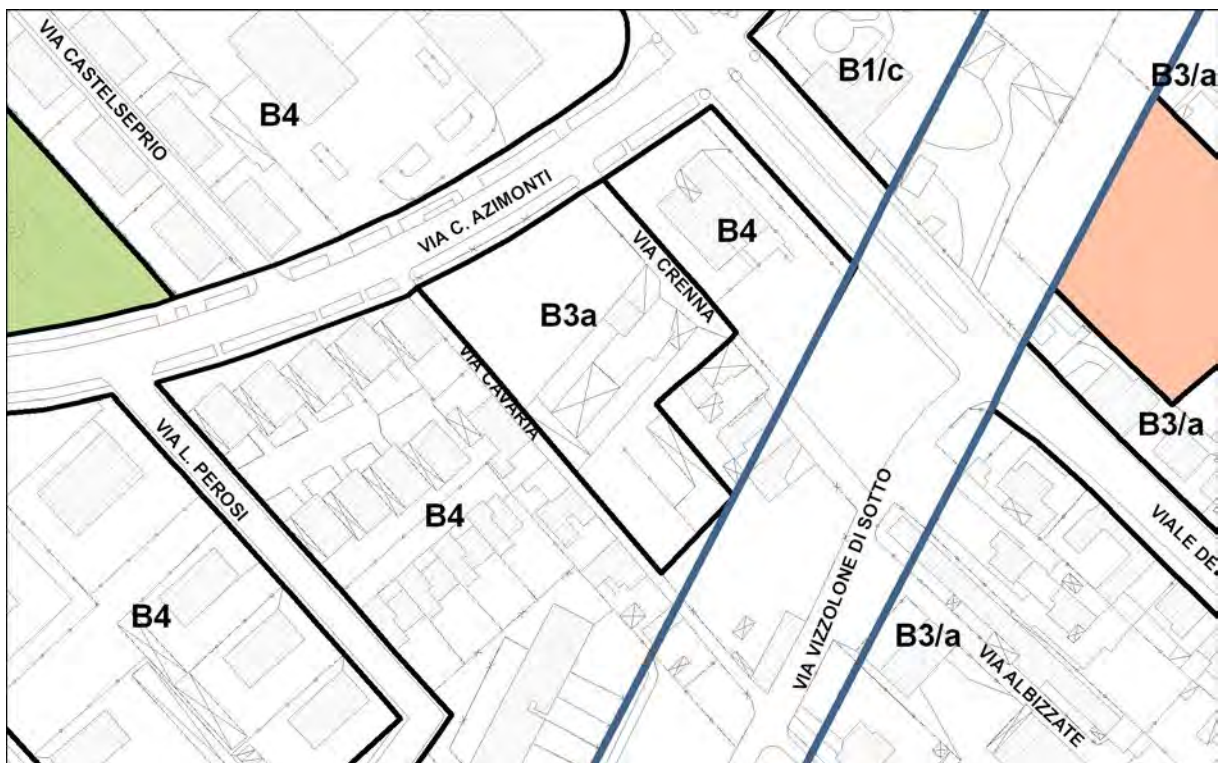
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**249**

PROT n°

**20765**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CESARE GUSSONI – MARIA LUISA MAINO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) Chiede l'incremento dell'indice massimo  $U_t$  pari alla capacità edificatoria prevista dal PRG vigente pari a 1 mq/mq (area di rigenerazione urbana 3.d – via per Olgiate), la definizione dell'indice perequativo  $U_p$  pari a 0,25 mq/mq e la definizione di un indice proprio dell'area  $U_{prop} = U_t - I_p$ ;
- b) Possibilità di intervento attraverso più piani attuativi nell'area di rigenerazione urbana di proprietà privata 3.d – via per Olgiate;
- c) Chiede la rettifica della definizione “superficie ricollocabile” (area di rigenerazione 3.d – via per Olgiate) o quantomeno definizione procedurale e inquadramento normativo della stessa.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Non è accolta, in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione di questi obiettivi e, di conseguenza, non si ritiene di modificare tali indici in relazione a richieste singole, che non hanno una valutazione di carattere generale, rispetto alle possibili ricadute;
- b) Si accoglie la proposta, consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti di rigenerazione anche per comparti, secondo criteri che sono stati stabiliti nel nuovo comma 7 dell'art. 5 delle norme del DdP;
- c) Le norme del DdP e del PdS specificano le forme e le modalità di attuazione della perequazione, della rigenerazione e degli ambiti di trasformazione.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

Non comporta modifica alle norme di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**250**

PROT n°

**20766**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

OTTAVIO PANIZZOLO (comproprietario)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Villa Cortese, attualmente classificata come "Ambito agricolo – E3", all'interno del PLIS Alto Milanese:

- a) venga classificata come area edificabile a destinazione artigianale, zona D2.
- b) In subordine, la modifica dell'art. 43 delle norme del Piano delle Regole, includendo, tra gli interventi ammessi anche la ristrutturazione.
- c) Ammettere, tra le destinazioni compatibili con il PLIS, maneggi e attività agrituristiche, modificando l'art. 43 delle norme del Piano delle Regole.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta per le seguenti motivazioni:

- a) contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.  
In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.  
Inoltre, la richiesta non è compatibile con l'inserimento dell'area all'interno del perimetro del PLIS Alto Milanese e con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.
- b) Trattandosi di area inserita all'interno del PLIS Alto Milanese, sarà cura dell'Amministrazione Comunale segnalare tale aspetto, in sede di "tavolo tecnico" tra i comuni interessati, al fine di affrontare l'argomento evidenziato dall'osservante.
- c) Anche in questo caso, si precisa che il PGT recepisce le norme e le indicazioni del PLIS. In sede di modifica degli strumenti normativi del Parco sarà possibile proporre la modifica delle norme nel senso indicato dall'osservazione.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**251**

PROT n°

**20769**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE AIROLDI – MAURO AIROLDI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che venga assegnato un indice proprio pari a Ut – Up, in modo da garantire l'attuabilità dell'intervento e la possibilità di operare all'interno dell'area di trasformazione TR1a – SS Sempione/via dei Sassi attraverso più piani attuativi.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto non si ritiene di assegnare un indice proprio all'ambito di trasformazione, ma si consente di intervenire attraverso più comparti attuativi, inserendo un nuovo comma, il comma 7 per l'esattezza, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la

	<p>cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**252**

PROT n°

**20773**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANTONINO RADICI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Aprica, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B1/c.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**253**

PROT n°

**20776**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

TILDE COLOMBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che venga assegnato un indice di edificabilità maggiore all'area di via dei Sassi (servizi all'interno dell'ambito di trasformazione 1 – Spina verde), in alternativa la possibilità di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione di questi obiettivi e, di conseguenza, non si ritiene di modificare tali indici in relazione a richieste singole, che non hanno una valutazione di carattere generale, rispetto alle possibili ricadute. Si precisa che sugli immobili esistenti possono essere realizzati gli interventi previsti dalla normativa vigente, per aree ricomprese all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**254**

PROT n°

**20786**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

UGO PIGNATARO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Piano delle Regole:

- a) Artt. 24, 25, 26, 28 e 29: in zona B1, B2, B3, B5 e B6 chiede, per il calcolo della destinazione d'uso secondaria venga considerata la Slp dei piani fuori terra, escludendo quella del piano terra in quanto al piano terra sono sempre ammesse tutte le destinazioni d'uso. In alternativa chiede di modificare da 20% a 30% la quota di destinazione secondaria;
- b) Art. 11: chiede che venga consentito il cambio d'uso senza opere da residenziale a uffici professionali, come da LR n° 12/2005 e LR n° 4/2008.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Non si accoglie la richiesta, in quanto non si ritiene di attivare una procedura discrezionale di incremento della capacità insediativa, oltre a considerarla una proposta di difficile applicazione;
- b) Si evidenzia che le norme attuali già consentono questo cambio di destinazione, in quanto, all'interno delle zone residenziali, gli uffici professionali sono considerati come destinazioni secondarie.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**255**

PROT n°

**20794**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCO RE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Novara, attualmente classificata come "Ambito di riorganizzazione n° 4 – Area industriale di Borsano", venga stralciata da tale ambito in quanto trattasi di errore materiale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto il perimetro dell'ambito di riorganizzazione prossimo al nucleo storico di Borsano, lungo il lato sud ha ricompreso tutti quegli edifici che sono contigui all'ampio comparto produttivo che il piano, confermando una scelta già proposta dal precedente strumento urbanistico, intende destinare ad un importante intervento urbanistico. Pertanto, la porzione di edificio oggetto dell'osservazione, unitamente ad altri immobili, per i quali non è stata formulata alcuna osservazione, costituiscono elementi di completamento del processo di riqualificazione e riorganizzazione che l'ambito intende attivare e, di conseguenza, sono da considerare nel ruolo, funzione e caratteristiche, all'interno dello strumento urbanistico attuativo.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**256**

PROT n°

**20804**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

UMBERTINO GALLAZZI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rodari, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B4.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**257**

PROT n°

**20810**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ENZO PASSAFIUME

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 41 delle norme del Piano delle regole, chiede di poter realizzare una superficie non residenziale (tettoia coperta) per ricovero attrezzi (area non edificata lungo la vicinale delle Bottigelli).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, la normativa di riferimento è quella regionale relativa agli ambiti agricoli. Pertanto, trattandosi di area collocata in ambito agricolo sono consentiti solo ed esclusivamente gli interventi previsti all'art. 41 delle norme del PdR.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**258**

PROT n°

**20811**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ERGA MAGLIERIA – UMBERTINO GALLAZZI – PIERCARLA BIANCHI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, relativa all'art. 26 delle norme del Piano delle regole, chiede l'introduzione di una norma che salvaguardi la SIp esistente all'interno dei lotti edificati in sottozona B3/a, allineando inoltre gli indici It e If per non creare disparità di trattamento tra interventi con superficie < 3500 mq e interventi > 3500 mq.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Per quanto riguarda gli indici, trattandosi di riferimenti diversi, superficie territoriale e superficie fondiaria, non è possibile equippararli e, per quanto riguarda i limiti dimensionali stabiliti, oltre ad essere simili a quelli del PRG precedente, sono finalizzati a valutare le ricadute degli interventi sul territorio esistente, in relazione al peso insediativo generato.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

259

PROT n°

20814

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

STEFANO ALAMPI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via dell'Usignolo, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse privato – 7a", venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/a".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**260**

PROT n°

**20815**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SERENELLA SERGI (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Varese, venga stralciata dall'attuale classificazione in "Area produttiva di matrice storica – C2" per incompatibilità di destinazioni d'uso consentite in caso di trasformazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto all'interno di ambiti omogenei, delimitati da assi stradali e classificati dal piano in modo uniforme, Zona C2 nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la classificazione del tessuto urbano consolidato è stata effettuata dal PGT e, in particolare, dal Piano delle Regole, sulla base delle caratteristiche morfotipologiche attuali dei diversi ambiti e della classificazione urbanistica del precedente piano, compresa l'assegnazione di parametri edilizi ed urbanistici (Zone omogenee del precedente PRG). Occorre anche evidenziare che, per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite, la tabella inserita all'interno dell'art. 6 delle norme del Piano delle Regole, consente una varietà di destinazioni simile a quella prevista per la maggior parte degli ambiti omogenei del tessuto consolidato.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **261**

PROT n° **20819**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

IDA GIANI (Comproprietaria)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che venga assegnato un indice proprio pari a  $U_t = 1 \text{ mq/mq}$ , un indice  $U_p = 0,25 \text{ mq/mq}$  e un indice proprio dell'area  $U_{prop} = U_t - U_p$  in modo da garantire l'attuabilità dell'intervento e la possibilità di operare all'interno dell'area di trasformazione TR6c attraverso più piani attuativi.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto non si ritiene di assegnare un indice proprio all'ambito di trasformazione, ma si consente di intervenire attraverso più comparti attuativi, inserendo un nuovo comma, il comma 7 per l'esattezza, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

<b>Versione adottata</b>	<b>Proposta di modificazione</b>
<p><b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b></p> <p>.....</p> <p>6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.</p>	<p><b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b></p> <p>.....</p> <p>6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle</p>

	<p>infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	--

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**262**

PROT n°

**20820**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANDREA MARIA MORANDI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, rispetto alla normativa del Piano delle Regole, affronta i seguenti argomenti:

- a) Modalità per la determinazione dell'altezza di un edificio più alto, se questo collocato su altra proprietà;
- b) Specificare meglio la norma che esclude la monetizzazione delle aree a parcheggio per Slp commerciali (l'art. 67 le vieta, l'art. 69 la consente);
- c) Riconsiderare la possibilità di utilizzo del parametro Verde filtrante (Vf) per la realizzazione di autorimesse interrato con uno strato di terra soprastante, come previsto dal PRG previgente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Valgono le modalità previste dalla normativa vigente;
- b) Si accoglie la proposta e si allineano le previsioni dell'art. 67 a quelle dell'articolo 69, prevedendo la possibilità di monetizzazione fino al 50% della dotazione di aree pubbliche;
- c) Non si ritiene di accogliere la proposta, in quanto si ritiene che il verde filtrante debba essere un elemento di miglioramento qualitativo e prestazionale delle aree di pertinenza degli edifici.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C23 - Norme



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**263**

PROT n°

**20823**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

MIFER SRL – ANNA VARZI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede di riconsiderare l'identificazione degli edifici sottoposti a modalità di intervento 1 e 2 per il comparto in Zona C2 di via Pellico/via Confalonieri (tavola C8).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una richiesta che non può essere affrontata singolarmente, ma deve essere valutata e verificata rispetto alle ricadute di livello generale che l'eventuale accoglimento potrà generare all'interno del tessuto urbano consolidato. A ciò si aggiunge che l'attività di classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico e di delimitazione dei centri storici è stata svolta sulla base di criteri e principi di livello generale, fondati sulle caratteristiche rilevate degli edifici esistenti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**264**

PROT n°

**20826**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE CALVI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rossini, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area a servizio di pubblico interesse (nodo di interscambio sovra comunale legato a Malpensa).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**265**

PROT n°

**20827**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO STEFANAZZI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, come argomento di carattere generale, chiede l'integrazione di tutti gli elaborati del PGT con le basi cartografiche aggiornate dei comuni contermini.

Per quanto riguarda l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS.Apostoli in via della Repubblica, al confine con Olgiate Olona, attualmente classificata come "Ambito agricolo", chiede che venga classificata come area di perequazione, inserita all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione "6-Busto Nord", modificando il perimetro lungo la direttrice "Fiera-5 Ponti".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla cartografia, si provvede ad aggiornare le cartografie di piano, anche in relazione all'avvenuta definizione dei confini comunali con la maggior parte dei comuni contermini.

Non può essere accolta per quanto riguarda la richiesta relativa all'area di proprietà, in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Piano delle Regole. Piano dei Servizi. Cartografia di Piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**266**

PROT n°

**20829**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO GHIDOTTI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di intervenire in modo autonomo sull'edificio di via Matteotti/via Tosi/vicolo Borromeo mediante demolizione e ricostruzione con modifiche delle volumetrie e superfici esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una richiesta che non può essere affrontata singolarmente, ma deve essere valutata e verificata rispetto alle ricadute di livello generale che l'eventuale accoglimento potrà generare all'interno del tessuto urbano consolidato. A ciò si aggiunge che l'edificio in questione è inserito all'interno di un ambito di riorganizzazione della città esistente, assoggettato a piano attuativo di iniziativa pubblica e sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**267**

PROT n°

**20831**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
NIVES SORAGNA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Magenta, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 4, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Si ricorda che si tratta di un ambito soggetto a pianificazione urbanistica attuativa e che per gli edifici inseriti all'interno del perimetro, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**268**

PROT n°

**20832**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIACOMO MAIMONE BARONELLO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Veroncora, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in alternativa inserita all'interno di un ambito di trasformazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**269**

PROT n°

**20833**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIAMBATTISTA CASSANI – ANNA CASSANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Tolmino, attualmente classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b", venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto all'interno di ambiti omogenei, delimitati da assi stradali e classificati dal piano in modo omogeneo, Zona B2/b nel caso specifico, non è corretto individuare aree con classificazioni edilizie ed urbanistiche differenziate. Si evidenzia che la classificazione del tessuto urbano consolidato è stata effettuata dal PGT e, in particolare, dal Piano delle Regole, sulla base delle caratteristiche morfotipologiche attuali dei diversi ambiti e della classificazione urbanistica del precedente piano, compresa l'assegnazione di parametri edilizi ed urbanistici (Zone omogenee del precedente PRG).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**270**

PROT n°

**20836**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LAURA GALLAZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Montenero, chiede l'eliminazione della previsione di ampliamento stradale di via Tofane.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano ma soprattutto, l'attuale assetto viabilistico della zona con l'avvenuta realizzazione del sovrappasso di via Piombina, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica di ampliamento di via Tofane, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

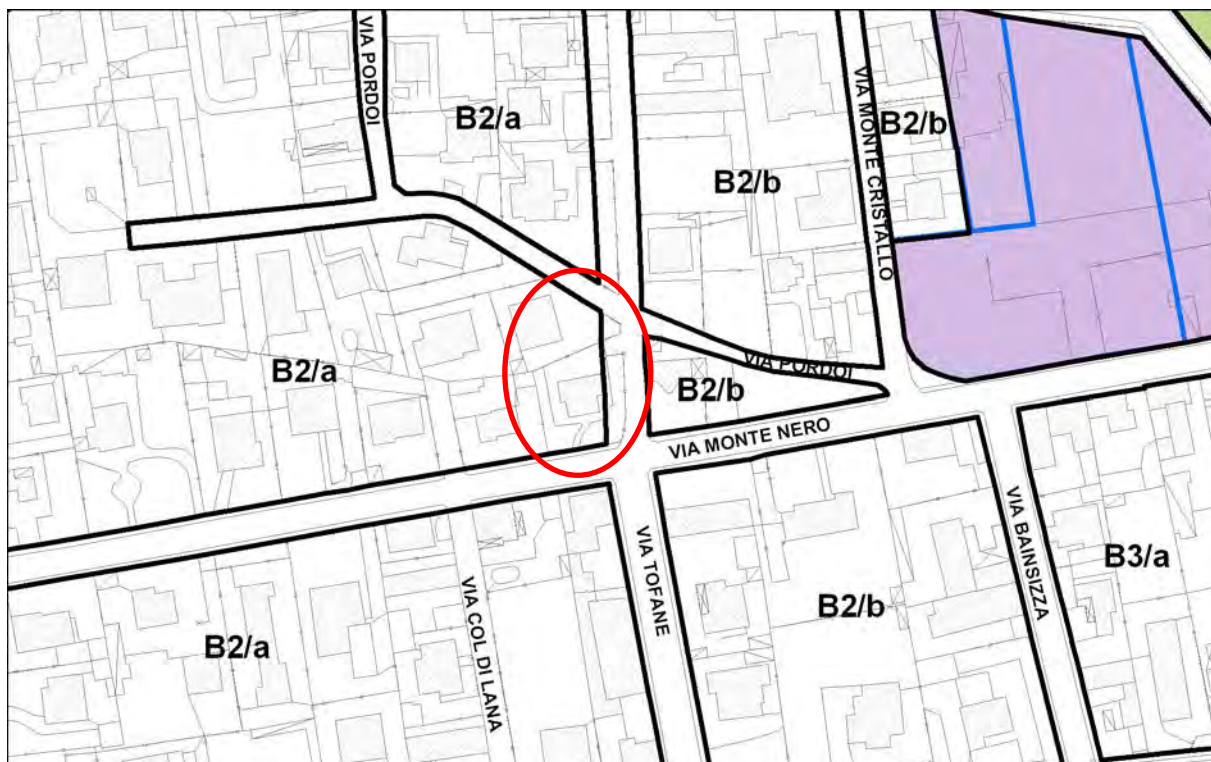
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle regole. Elaborato C23 – Norme



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

271

PROT n°

20837

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE COPIA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Veroncora, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, in alternativa inserita all'interno di un ambito di trasformazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

272

PROT n°

20838

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

CORRADO RICATO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in viale Toscana, attualmente classificata come "Ambito agricolo – E3", all'interno del PLIS Alto Milanese venga classificata come area agricola, Zona E1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto il Piano di Governo del Territorio ha confermato pienamente il perimetro del PLIS Alto Milanese, così come è stato determinato in accordo con gli altri comuni aderenti al parco sovra locale, ed ha ribadito il valore ecologico, ambientale e paesaggistico delle aree comprese all'interno del PLIS che sono state inserite all'interno del disegno, più ampio e complessivo, della Rete Ecologica Comunale. Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si evidenzia che trattandosi di parco di livello sovralocale, la procedura per la modifica del perimetro deve coinvolgere gli enti aderenti, compresa la Provincia di Varese e di Milano.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**273**

PROT n°

**20840**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CARLO GENONI (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che la strada privata di via Negri, nel quartiere di Sant'Edoardo, venga inserita all'interno dell'elenco delle strade pubbliche. Inoltre, a fronte della cessione gratuita del sedime stradale, viene richiesto all'Amministrazione Comunale di provvedere all'asfaltatura e alla realizzazione del tratto fognario.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto il tratto di strada interessata dall'osservazione non rientra all'interno della rete viabilistica di interesse comunale individuata dal piano, ma soprattutto non presenta requisiti tecnici e dimensionali, calibro stradale e dotazione di infrastrutture accessorie, previsti dal vigente Codice della Strada, affinché la strada possa essere inserita all'interno dell'elenco delle strade pubbliche.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**274**

PROT n°

**20841**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANGELO NATALI – AUGUSTO NATALI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS.Apostoli in via della Repubblica, al confine con Olgiate Olona, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione commerciale/produttiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**275**

PROT n°

**20842**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

DANIELE GUGLIELMO MADONIA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via per Fagnano, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 6, venga stralciata dall'ambito di trasformazione e consentire la permanenza dell'attività di vendita di frutta e verdura.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**276**

PROT n°

**20845**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

STEFANO CASTIGLIONI – PIERCARLO VITERBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Piano delle Regole:

- a) rivedere i parametri relativi alla dotazione di parcheggi pertinenziali e verde filtrante da garantire nel caso di riuso di immobili produttivi esistenti per nuove destinazioni terziarie (commerciale e para commerciale);
- b) eliminare la richiesta di corrispettivo per i posti auto realizzati a servizio della residenza in eccedenza rispetto a quelli determinati applicando i parametri urbanistici del PGT;
- c) rivedere la normativa relativa alle distanze dalle strade, eliminando ogni criterio discrezionale e tenendo in considerazione le caratteristiche del tessuto urbano della città;
- d) rivedere la prescrizione relativa alla distanza tra fabbricati che penalizza l'edificabilità dei lotti di piccole dimensioni siti in adiacenza a lotti occupati da fabbricati molto alti;
- e) prevedere la possibilità di ampliamento una tantum per tutti i fabbricati unifamiliari nella misura del 20% della SIp esistente, in deroga rispetto ai parametri urbanistici e in accorpamento ai volumi esistenti, con esclusione della sola Zona A, eventualmente subordinando la possibilità di miglioramento energetico della costruzione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Si accoglie la richiesta, riducendo il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di SIp a 5 posti auto ogni 100 mq di SIp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di SIp. Per quanto riguarda il verde filtrante, si riduce dal 30% al 15% il parametro Vf per le zone D2 (e anche per le zone d4);
- b) Si accoglie la richiesta, in quanto già le norme adottate non prevedono il corrispettivo di oneri per quanto riguarda i posti auto a servizio della residenza, realizzati in eccedenza rispetto a quelli minimi previsti;
- c) Si precisa che le modalità di determinazione delle distanze dalle strade non presentano elementi discrezionali, ma sono fondate sulle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano consolidato;
- d) Si accoglie la proposta, modificando il comma 2 dell'art. 5, riducendo la distanza tra edifici a 10 metri;

- e) Non è accolta, in quanto non si ritiene di attivare normative di incremento della capacità edificatoria con interventi in deroga che rischiano di creare, soprattutto all'interno di edifici unifamiliari e, quindi, inseriti in lotti di ridotte dimensioni, problemi di rapporti tra terzi confinanti, con ampliamenti/aggiunte realizzati a distanze minime dai confini di proprietà e, soprattutto, da edifici esistenti.

## ACCOLTA PARZIALMENTE

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.	<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **277**

PROT n° **20848**

Data **25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

BOTTIGELLI MARIO SPA – ROMEO MARIO BOTTIGELLI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 10 e dell'art. 69 delle norme del PdR, la revisione dei parametri dei parcheggi di pertinenza per destinazioni commerciali e la possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici per trasformazione da produttivo a commerciale di immobili esistenti in sottozona D2 (area SS33 del Sempione, edificata con PL).

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta.

Per quanto riguarda l'art. 10, si riduce il parametro dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita con oltre 1.500 mq da 7 posti auto ogni 100 mq di Slp a 5 posti auto ogni 100 mq di Slp, così come si aumenta, per quanto riguarda gli addetti, da 1 posto auto ogni 100 mq a 1 posto auto ogni 150 mq di Slp.

Per quanto riguarda la monetizzazione, si provvede ad inserire un nuovo comma 7 all'art. 69 che consente di monetizzare secondo modalità più ampie, nel caso di interventi sull'esistente.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 69 – Requisiti generali degli spazi commerciali</b>  6. Le aree dovranno in linea generale ..... richiamati al comma 12 del presente articolo.	<b>Art. 69 – Requisiti generali degli spazi commerciali</b>  6. Le aree dovranno in linea e ..... al comma 12 del presente articolo.  7. Nel caso di interventi sull'esistente, laddove sia impossibile garantire lo standard previsto dal comma 3 del presente articolo, si prevede la possibilità di negoziare con l'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale della dotazione di aree a standards, oppure, per la

	<p>quota massima del 50% della monetizzazione, la possibilità di realizzare opere e/o interventi di interesse pubblico. Tali risorse eo interventi dovranno comunque essere finalizzati a migliorare la dotazione di servizi e di infrastrutture di interesse pubblico a servizio del quartiere all'interno del quale l'intervento si realizza. Viceversa, non è monetizzabile la quota di parcheggi pertinenziali prevista dall'art. 10 delle presenti norme.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**278**

PROT n°

**20850**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

ME.FIN SRL - GIOVANNI MERLO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Cascina Speranza, inserita all'interno di un ambito agricolo, venga classificata come area agricola, Zona E1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

A seguito di una verifica dello stato dei luoghi e degli elaborati di piano, l'osservazione è accolta in quanto ha già una destinazione agricola, coerente con il contesto circostante in cui l'area è inserita.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **279**

PROT n° **20851**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
PIERO BANDERA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, rispetto al contenuto dell'art. 41 delle norme del Piano delle regole, chiede per la normativa relativa alla possibilità di ampliamento una tantum riservata ai fabbricati non agricoli esistenti nei subambiti E1, la specificazione che l'ampliamento del 20% (sino ad un max di 30 mq) è consentito "per ciascuno dei fabbricati esistenti".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta, introducendo la specificazione richiesta all'interno dell'art. 41 delle norme del PdR.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b>  Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 30 mq.	<b>Art. 41 – Zona agricola (E1)</b>  Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, ..... è inoltre consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq, per ciascuno dei fabbricati esistenti.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**280**

PROT n°

**20852**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

FAVANA SRL – ALESSIA TERZI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che per l'area e gli immobili di proprietà, localizzati nel quartiere di Madonna Regina e che interessano Cascina Favana e le aree circostanti:

- a) Venga prevista l'utilizzabilità dell'intera volumetria esistente con le destinazioni di cui all'art. 18.3 delle NTA o equivalenti, se del caso includendo in un unico comparto A4 la cascina ed altri edifici esistenti sull'area di proprietà e comunque stralciando questi ultimi da zona E1.
- b) In subordine, l'assegnazione nell'ambito delle zone di cui alla Tavola A17 del DdP, ed in luogo di quelle occupate dai fabbricati classificati D/8, di area/e di titolarità del Comune che esprimano volumetrie equivalenti a quelle dei fabbricati medesimi.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si conferma la possibilità di intervenire sull'edificio esistente – Cascina Favana, classificata come “Ambito di interesse storico, architettonico ed ambientale – A4” secondo le indicazioni contenute nell'art. 18 delle norme del Piano delle Regole.

### NON ACCOLTA

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**281**

PROT n°

**20855**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

STEFANO CASTIGLIONI (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 23 e all'art. 12 delle norme del Piano delle regole, chiede la modifica della normativa per le zone B e C prevedendo la possibilità di incremento del 20% della SIp degli edifici esistenti una tantum in deroga ai parametri urbanistici e la possibilità di recupero dei sottotetti, anche con supero dell'altezza massima esistente

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Per quanto riguarda gli interventi nelle zone B e C non si ritiene di attivare normative di incremento della capacità edificatoria con interventi in deroga che rischiano di creare, soprattutto all'interno di edifici unifamiliari e, quindi, inseriti in lotti di ridotte dimensioni, problemi di rapporti tra terzi confinanti, con ampliamenti/aggiunte realizzati a distanze minime dai confini di proprietà e, soprattutto, da edifici esistenti.

Per quanto riguarda i sottotetti i riferimenti normativi sono quelli definiti dalla normativa regionale vigente, che la normativa di PdR ha utilizzato come base da approfondire e sviluppare in rapporto alla situazione del tessuto urbano consolidato.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**282**

PROT n°

**20857**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

MAGENTA 79 SRL – ALFONSO RANDI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, in relazione ai contenuti dell'art. 8 delle norme del PdR, chiede la possibilità di mutamento di destinazione d'uso, in residenziale o terziario, per gli immobili produttivi realizzati a seguito di pianificazione attuativa.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta in quanto si prevede la possibilità di interventi mediante fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, come previsto dall'inserimento di un nuovo comma 3, all'interno dell'articolo 8.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

### Piano delle Regole. Elaborato C13 - Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 08 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT</b>  2. .... la propria specifica normativa.	<b>Art. 08 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT</b>  2. .... la propria specifica normativa.  3. Attraverso la procedura di negoziazione, sono consentiti cambi di destinazione d'uso con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento, all'interno dei sub-ambiti dell'isolato di appartenenza.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**283**

PROT n°

**20859**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

BOTTIGELLI SPA – EMILIANA BOTTIGELLI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede di estendere la possibilità di demolizione/ricostruzione a tutto l'ambito oggetto di osservazione in zona C2 via Melegnano.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una richiesta che non può essere affrontata singolarmente, ma deve essere valutata e verificata rispetto alle ricadute di livello generale che l'eventuale accoglimento potrà generare all'interno del tessuto urbano consolidato. A ciò si aggiunge che l'attività di classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico e di delimitazione dei centri storici è stata svolta sulla base di criteri e principi di livello generale, fondati sulle caratteristiche rilevate degli edifici esistenti.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**284**

PROT n°

**20861**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ALFA 1 SRL – DAVIDE ALFANO (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) modifica della scheda dell'ambito di riorganizzazione della città esistente n° 2 – ex-calzaturificio Borri affinché possano esservi insediate MSV con superficie fino a 2.500 mq;
- b) l'inserimento nelle norme di un termine per la conclusione della procedura di negoziazione di cui all'art. 11 delle norme del Documento di Piano.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) sulla base dell'elaborazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata ed in relazione all'applicazione dei criteri di negoziazione, di cui all'art. 11 delle norme del DdP, si propone di accogliere la richiesta, inserendo, all'interno della scheda del Piano delle Regole, la possibilità di insediamento di una media struttura di vendita – MSV3, avente una superficie di vendita massima di 2.500 mq;
- b) risulta un elemento di non convenienza reciproca fissare dei termini perentori che diventano eccessivamente vincolanti, all'interno di una fase di dialogo e di confronto tra Amministrazione Comunale e soggetti proponenti.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **285**

PROT n° **20864**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPINA SILCI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di Sant'Edoardo in via Castellanza/via Gozzano, inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATRU4.1:

- a) chiede di definire unità minima di intervento per l'attuazione dell'ambito;
- b) chiede di rivedere la tempistica e modalità di piantumazione preventiva;
- c) ritiene l'indice Ut applicato troppo basso in considerazione della cessione a standard del 50%.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie la richiesta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione;
- b) si accoglie la richiesta provvedendo ad integrare il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP;
- c) per quanto riguarda la richiesta di incremento dell'indice edificatorio, la richiesta non è accolta, in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione di questi obiettivi e, di conseguenza, non si ritiene di modificare tali indici in relazione a richieste singole, che non hanno una valutazione di carattere generale, rispetto alle possibili ricadute.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p>7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p> <p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**286**

PROT n°

**20865**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

BOTTIGELLI GIOVANNI SPA – BOTTIGELLI EMILIANA (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Bellini, attualmente classificata come "Immobile del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi – B7" venga classificata come "Ambito residenziale di interesse storico ambientale – B6/a".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto la verifica della documentazione prodotta dal proprietario, la verifica dello stato dei luoghi, la valutazione delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito interessato e del contesto circostante in cui l'area è inserita, consentono di valutare positivamente la proposta e, quindi, classificare l'intero lotto di proprietà come "Ambito residenziale di interesse storico ambientale – B6".

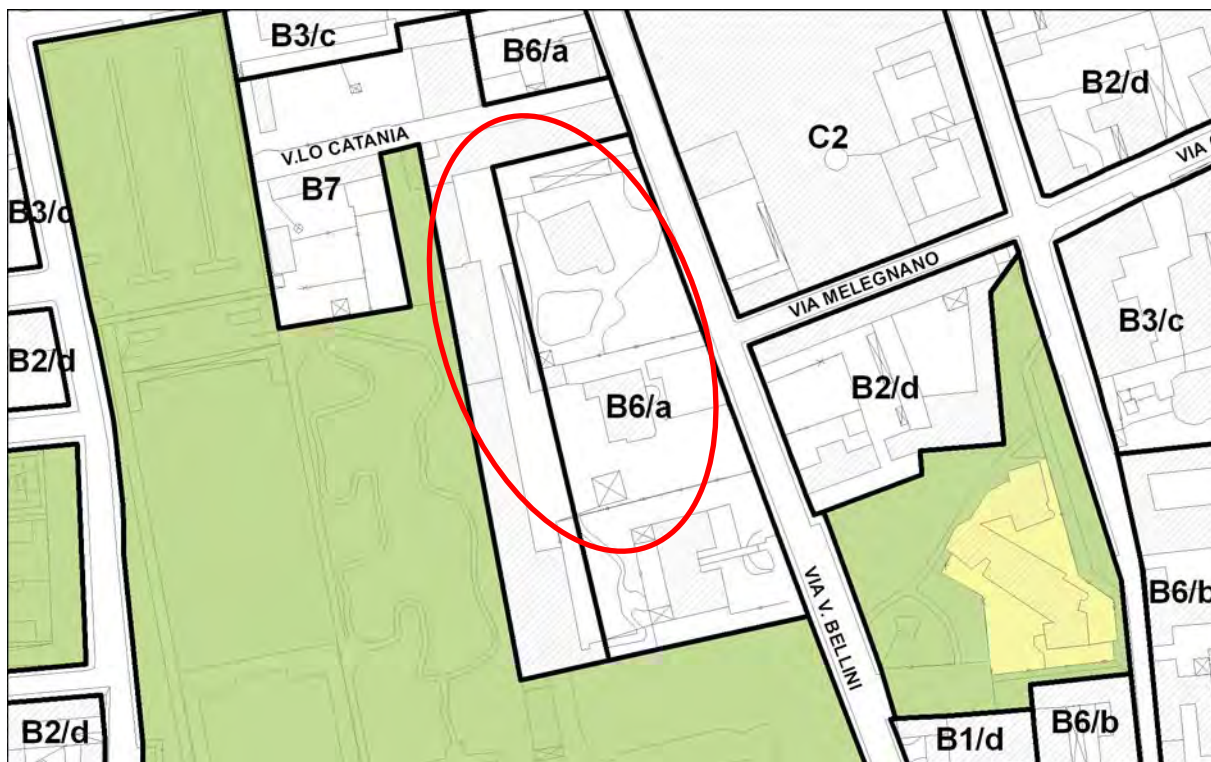
### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**287**

PROT n°

**20867**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

VITTORINA ZAROLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n - Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C23 - Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**288**

PROT n°

**20870**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

GI.MA. SAS – RAFFAELE ROSSINI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via per Cassano Magnago, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 6, venga modificata la delimitazione dell'area a servizi, in modo da garantire e preservare gli accessi e le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Infine, si evidenzia che in sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo le situazioni esistenti, quali edifici esistenti, accessi, diritti, servitù, ecc., dovranno essere rispettate e adeguatamente risolte e definite all'interno dell'elaborazione del piano.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**289**

PROT n°

**20871**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

PARROCCHIA SS. REDENTORE – DON IVANO SPAZZINI (Parroco pro-tempore)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi

L'osservazione riguarda diverse problematiche nel quartiere di Beata Giuliana e, in particolare, riguarda le seguenti questioni:

- a) la certezza che il campo di calcio dell'Oratorio, inserito in parte all'interno dell'ambito 1 – Spina verde, sia mantenuto nell'attuale funzione;
- b) le aree circostanti l'incrocio tra via Rodari e via Caduti del Lager siano utilizzate per migliorare la viabilità locale, oltre all'individuazione di aree a parcheggio pubblico;
- c) le aree di fronte al piazzale della Chiesa, attualmente in ambito agricolo E1, la possibilità di realizzare un sagrato/piazza, parcheggi di pertinenza, marciapiedi e viabilità di accesso;
- d) la possibilità di realizzare un sagrato pedonale antistante la Chiesa di Madonna in Veroncora, con la conseguente creazione di una cintura di aree vincolate intorno alla stessa, creando un comparto omogeneo con accessi solo ciclo-pedonali;
- e) l'estensione e il collegamento della pista ciclabile esistente creando un collegamento tra la chiesa della Madonna in Veroncora, la Chiesa Parrocchiale, il Cimitero, la Spina Verde e via Rodari, estendendola fino alle aree agricole e ai boschi della brughiera confinanti con Samarate.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta con le seguenti motivazioni:

- a) si conferma che l'attuale campo di calcio potrà essere mantenuto nell'attuale funzione, oppure, all'interno della definizione progettuale della Spina Verde potranno essere condivise con la proprietà soluzioni alternative, sempre finalizzate a mantenere la presenza del servizio esistente;
- b) si prende atto della segnalazione e, per quanto riguarda il miglioramento della viabilità e la presenza di parcheggi pubblici, tale aspetto potrà essere adeguatamente affrontato in sede di approfondimento progettuale relativo alla Spina Verde;
- c) verificato lo stato dei luoghi e la cartografia di piano, si accoglie l'osservazione provvedendo a modificare la destinazione delle aree circostanti la chiesa parrocchiale, al fine di consentire la realizzazione di spazi funzionali all'attività religiosa;
- d) verificato lo stato dei luoghi e la cartografia di piano, si accoglie l'osservazione riproiettando l'area attorno alla chiesa della Madonna in Veroncora e assegnando a queste aree la funzione di protezione e salvaguardia degli spazi antistanti la chiesa;
- e) si prende atto dell'indicazione relativa al collegamento ciclabile, rimandando l'approfondimento e la definizione del tracciato, in una fase successiva di



elaborazione dei piani di settore (quali Piano Urbano del Traffico, Piano della Mobilità Sostenibile).

## **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

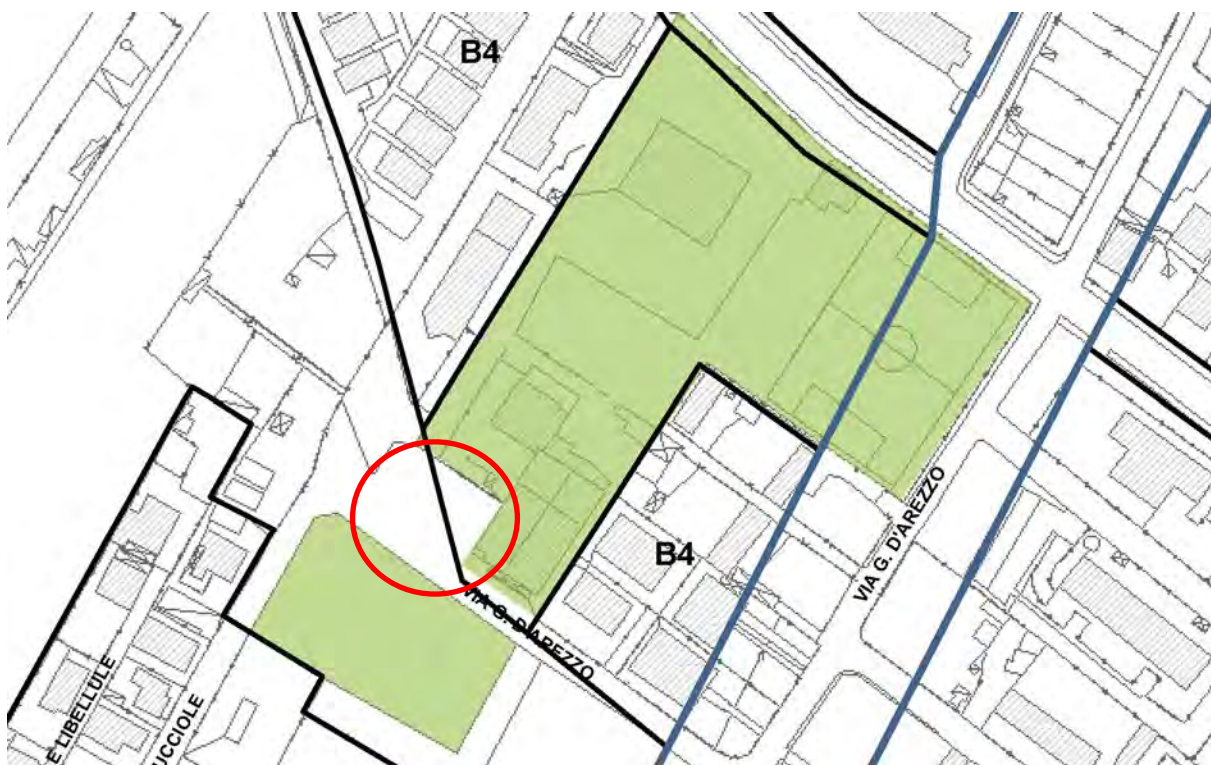
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano dei Servizi. Elaborato B4 – Quadro progettuale

Piano dei Servizi. Elaborato B6 - Relazione

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**290**

PROT n°

**20872**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANGELO INVERNIZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Sant'Antonino, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**291**

PROT n°

**20874**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

VITTORIO SIDOTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Comalone, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale oppure artigianale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**292**

PROT n°

**20877**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

MARCO FABRIZIO SIDOTI (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 5 delle norme del Piano delle regole, chiede il mantenimento dell'art. 7.3.29 del precedente PRG in relazione alle distanze tra le costruzioni.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, pur considerando i contenuti della precedente normativa, l'impianto delle norme di PGT è stato completamente rivisto ed adeguato alla nuova normativa regionale in materia urbanistica.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **293**

PROT n° **20880**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

MARCO FABRIZIO SIDOTI (Tecnico incaricato)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede la modifica dell'art. 12 delle norme del DdP, prevedendo la possibilità di realizzazione di edifici in classe B, anziché A.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta modificando il comma 18 dell'art. 12, inserendo la possibilità di realizzare anche edifici in classe B e C, con una riduzione della capacità edificatoria.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b>  ..... 18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.	<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b>  ..... 18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A. E' consentita la realizzazione di edifici in classe B e C con una riduzione del 5% e del 10% della Slp assegnata; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**294**

PROT n°

**20881**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIANLUCA MOSSINA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via San Macario attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**295**

PROT n°

**20882**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

BRUNO CRESPI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Biate, attualmente classificata come "Area di trasformazione – Ambito 4 – Fascia di mitigazione ambientale Nord Borsano –Tr4b", venga classificata come ambito edificabile a destinazione residenziale, zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**296**

PROT n°

**20884**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FLEM SRL – MASSIMO DE BERNARDI (Consigliere)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Toniolo, attualmente classificata in parte come area a servizi perequati, all'interno dell' "Ambito di trasformazione Parco Busto-Borsano – TR4f", venga classificata interamente all'interno dell'ambito di trasformazione.

Per quanto riguarda le norme di attuazione relative al Documento di Piano, formula le seguenti osservazioni:

- definire unità minime di intervento per l'attuazione di previsioni edificatorie anche parziali delle aree di trasformazione, nel rispetto della previsione di edificazione prevista per ciascuna area;
- rivedere l'obbligo di edificare in classe energetica "A".

### **CONTRODEDUZIONI:**

Per quanto riguarda la parte di osservazione relativa all'ambito di trasformazione TR4, l'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere normativo l'osservazione è accolta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione e modificando il comma 18 dell'art. 12, inserendo la possibilità di realizzare anche edifici in classe B e C, con una riduzione della capacità edificatoria.

## ACCOLTA PARZIALMENTE

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b></p> <p>.....</p> <p>6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.</p>	<p><b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b></p> <p>.....</p> <p>6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.</p>	<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A. E' consentita la realizzazione di edifici in classe B e C con una riduzione del 5% e del 10% della Slp assegnata; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.</p>

OSSERVAZIONE n° **297**

PROT n° **20886**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCO FABRIZIO SIDOTI (Tecnico incaricato)

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Piano delle Regole:

- a) Artt. 24, 25, 26, 28 e 29: chiede, con riferimento alla verifica del limite del 20% della SIp relativo alla possibilità di insediare destinazioni secondarie in edifici a prevalente destinazione residenziale, che dal conteggio venga escluso il piano terra dei fabbricati e che lo stesso riguarda solo i piani superiori a quello terreno;
- b) Art. 11: chiede che venga consentito il cambio d'uso senza opere da residenziale a uffici professionali, come da LR n° 12/2005 e LR n° 4/2008.

**CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Non si accoglie la richiesta, in quanto non si ritiene di attivare una procedura discrezionale di incremento della capacità insediativa, oltre a considerarla una proposta di difficile applicazione;
- b) Si evidenzia che le norme attuali già consentono questo cambio di destinazione, in quanto, all'interno delle zone residenziali, gli uffici professionali sono considerati come destinazioni secondarie.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**298**

PROT n°

**0020887**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCO FABRIZIO SIDOTI (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione chiede sia consentito il trasferimento della possibilità edificatoria 'residua' delle aree edificabili non sature in aree diverse da quella di origine, anche di altrui proprietà

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta, in quanto la previsione di un criterio normativo che consenta la possibilità di spostamento di volumetria tra aree senza definire preventivamente le zone di "atterraggio" creerebbe di fatto possibili contrasti ambientali e forti rischi di congestione nelle aree di atterraggio.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

299

PROT n°

20889

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

ADELE LUPPI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via del Lavoro, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse privato – 5e", venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/a".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**300**

PROT n°

**20890**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

PARROCCHIA SANT'ANNA – DON GIUSEPPE ALLOSIO (Parroco pro-tempore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna adiacente a piazza Sant'Anna, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 6 – Busto Nord", venga classificata come area a servizi religiosi ed assistenziali (ex-F2/h).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione dei contenuti dell'osservazione, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia di piano, la valutazione dei contenuti del Piano dei Servizi e, in particolare, l'articolazione del sistema dei servizi pubblici e privati esistenti e previsti nel quartiere, supportano la decisione di accogliere il contenuto della richiesta, con l'obiettivo di conservare l'importante presenza di spazi, strutture e servizi privati di uso pubblico a servizio dei cittadini residenti nel quartiere di sant'Anna.

A tal fine si provvede a modificare il perimetro dell'ambito di trasformazione "Parco Busto 2000", escludendo l'area oggetto dell'osservazione, con la conseguente classificazione all'interno del Piano dei Servizi nel gruppo funzionale "Servizi religiosi" e nella tipologia "Immobili e strutture per attività varie", che comprende anche quelle assistenziali.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

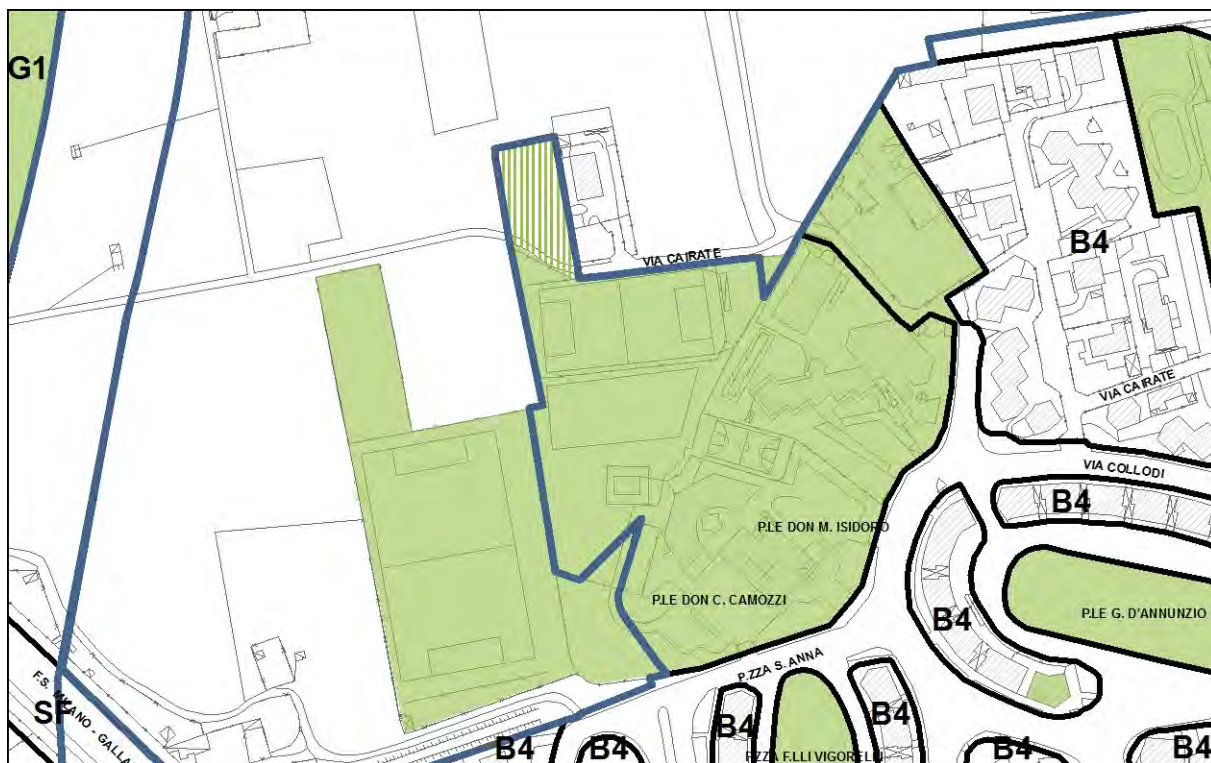
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**301**

PROT n°

**20891**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ERNESTO BIENATI e altri

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via del Lavoro:

- a) classificata come "Ambito agricolo", venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona C1/c estensiva;
- b) classificata come servizi all'interno dell'ambito di trasformazione "Parco Nord Borsano", venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona C1/c estensiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**302**

PROT n°

**20892**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUISA CACCIA (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione ritiene le norme di attuazione delle aree di trasformazione, delle aree di rigenerazione e delle ATRU complicate e penalizzanti economicamente e considera troppo breve il termine di 6 mesi per la piantumazione preventiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree di trasformazione, perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione degli obiettivi strategici individuati dal piano.

Per quanto riguarda il verde preventivo, si accoglie la richiesta provvedendo ad integrare il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP, nel senso auspicato dall'osservazione.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **303**

PROT n° **20893**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARINO NEBULONI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di Sant'Edoardo in via Castellanza/via Gozzano, inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATRU4.1:

- a) chiede la definizione di unità minima di intervento per l'attuazione dell'ambito;
- b) chiede di rivedere la tempistica e modalità di piantumazione preventiva;
- c) ritiene l'indice Ut applicato troppo basso in considerazione della cessione a standard del 50%.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie la richiesta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione;
- b) si accoglie la richiesta provvedendo ad integrare il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP;
- c) per quanto riguarda la richiesta di incremento dell'indice edificatorio, la richiesta non è accolta, in quanto l'individuazione degli indici relativi alle aree perequative e di rigenerazione urbana sono il risultato di una verifica e valutazione approfondita delle modalità di effettiva attuazione di questi obiettivi e, di conseguenza, non si ritiene di modificare tali indici in relazione a richieste singole, che non hanno una valutazione di carattere generale, rispetto alle possibili ricadute.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p>7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p> <p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**304**

PROT n°

**20895**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANNAMARIA BOSSI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in corrispondenza di Cascina Luani attualmente classificata come "Ambito agricolo":

- a) sia ricompresa nell'ambito A4 anche la cascina che presenta analoghe caratteristiche a quella inserita dal PGT;
- b) correggere la classificazione inerente lo stato di conservazione, definito "pessimo" in "ottimo" in quanto l'edificio è stato oggetto di manutenzione (pratica edilizia n° 98/07);
- c) precisazione inerente l'art. 18, comma 3 del PdR, in particolare in quale delle destinazioni secondarie può essere identificata l'attività di ristorazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie parzialmente la proposta, in quanto si provvede ad includere anche il secondo edificio esistente all'interno dell'ambito A4, unitamente ad un'area di pertinenza, inferiore rispetto a quella proposta dall'osservazione. Si evidenzia che nella classificazione degli edifici in ambito A4 sono state individuate le aree di stretta ed immediata pertinenza che costituiscono spazio funzionalmente legato all'edificio;
- b) sulla base di una verifica dello stato dei luoghi e della documentazione presentata, si provvede ad aggiornare lo stato di conservazione dell'edificio esistente, ed interessato da interventi di manutenzione negli anni precedenti;
- c) si precisa che l'attività di ristorazione è compresa all'interno della destinazione secondaria "attività di somministrazione di alimenti e bevande".

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

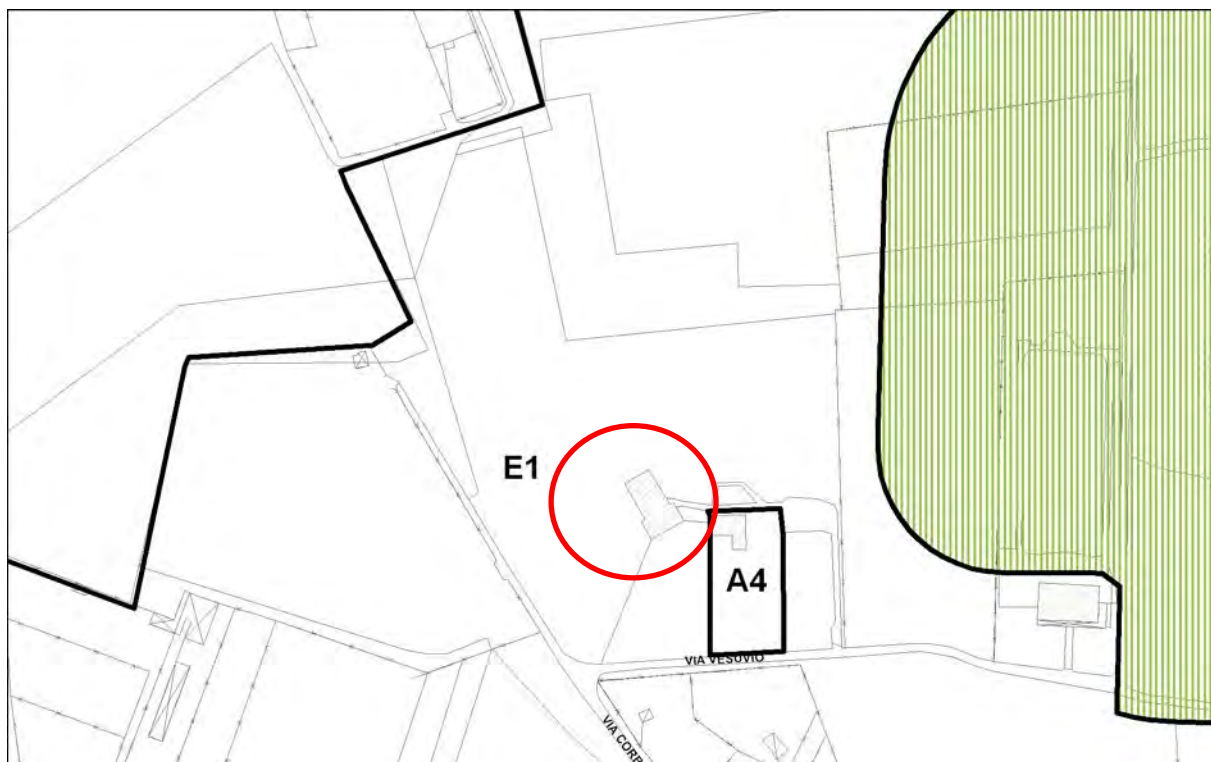
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

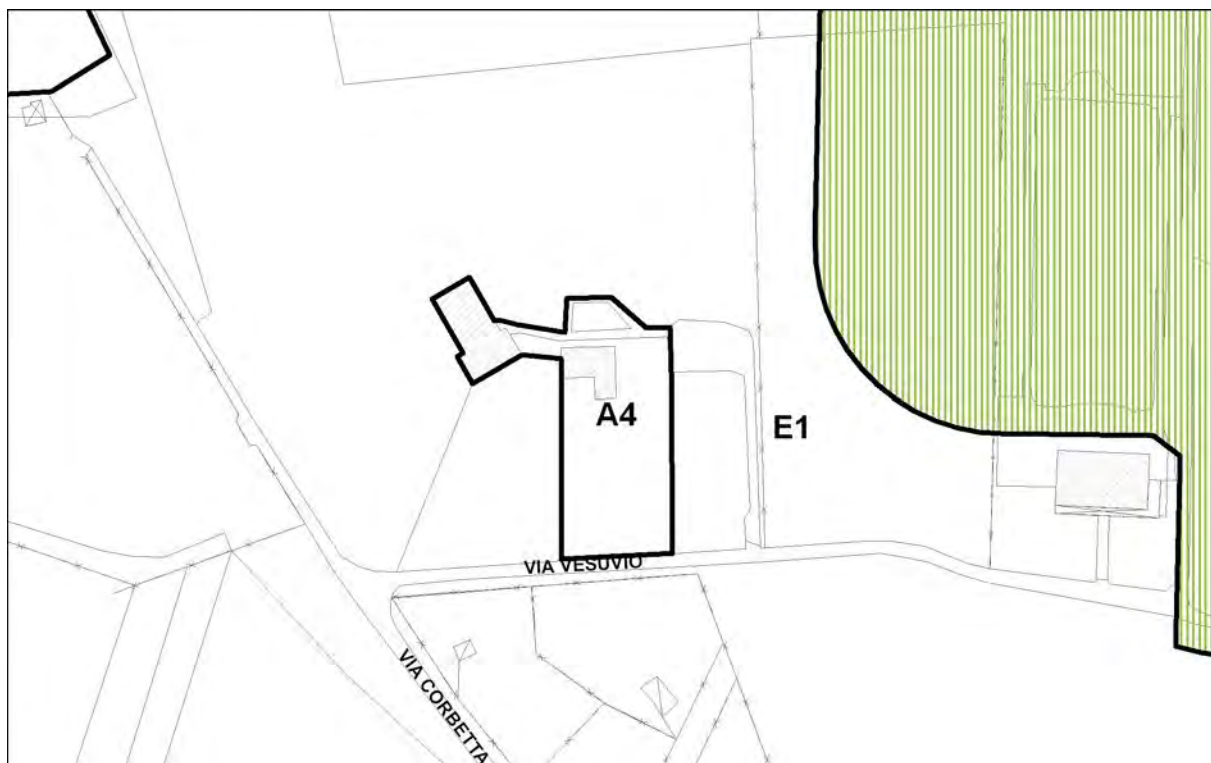
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**305**

PROT n°

**20897**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

F.T.I. SAS – ELSA CASTOLDI (Socio)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede garanzie rispetto alla possibilità di ridistribuire gli spazi funzionali della concessionaria auto esistente in viale Pirandello/via Cuneo e, in particolare, poter ricollocare l'autofficina (fino ad ora classificata come attività produttiva e come tale non ammessa in zona B3/c).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. Si precisa che le autofficine collocate all'interno del medesimo edificio sono ammesse come attività secondarie all'interno di concessionari di automobili, definiti come spazi commerciali, ai sensi del comma 4 dell'art. 63 e del comma 5 dell'art. 64 delle norme del PdR.

### **ACCOLTA**

### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**306**

PROT n°

**20898**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ENRICA COMERIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede per l'immobile di proprietà, localizzato nel quartiere di San Michele in Piazza Santa Maria, identificato con il numero 89 all'interno del repertorio degli edifici storici:

- a) la classificazione come immobile che necessita di interventi di messa in sicurezza e ripristino;
- b) la modifica della modalità di intervento, attualmente indicata come Rc, consentendo interventi di ristrutturazione parziale e recupero del sottotetto, entro la sagoma.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a supporto della proposta, l'edificio è localizzato in una posizione centrale in cui il Piano di Governo del Territorio ha effettuato delle scelte ben precise di conservazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti. Si evidenzia, inoltre, che la verifica del "reale" stato di manutenzione dell'edificio conferma la correttezza della classificazione assegnata dal piano adottato, e cioè "edificio in buono stato di conservazione.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**307**

PROT n°

**20900**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

PARROCCHIA SS. APOSTOLI – DON MAURIZIO BIANCHI (Parroco pro-tempore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS. Apostoli in via Genova, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse privato – 3e", venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/c o B3/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**308**

PROT n°

**20904**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MANUELA MAGNAGHI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 10 delle norme del Piano delle regole, chiede la modifica del metodo di calcolo del numero di posti auto pertinenziali, con la riduzione della metà per cambi d'uso con opere di tipo manutentivo, la possibilità di monetizzazione in caso di impossibilità di reperimento, la non verifica per edifici ante 1968 e la dotazione per i locali di somministrazione alimenti e bevande pari a 1 posto auto ogni 15 metri quadrati di superficie di somministrazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad essere carente nelle motivazioni, non si ritiene la proposta orientata a migliorare la qualità degli interventi e, soprattutto, il loro corretto inserimento all'interno del tessuto urbano consolidato. Si ricorda che la norma consente la monetizzazione dei parcheggi pubblici e l'obbligo di reperire i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'articolo 10 delle norme.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**309**

PROT n°

**20905**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GASPARE COLOMBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Codina attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**310**

PROT n°

**20906**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CASTIGLIONI SRL – CARLO CASTIGLINI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 39 delle norme del Piano delle regole, chiede di poter insediare in sottozona D4 qualsiasi attività produttiva senza limitazioni, l'aumento degli indici edificatori con equiparazione a quelli della sottozona D3 e altezza di 11 metri, la rimozione dell'obbligo di attuazione degli interventi mediante piano attuativo.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, l'individuazione della zona D4 – Zona per attività di deposito all'aperto e al coperto, è finalizzata a consentire l'insediamento di determinate attività, secondo parametri ben precisi. Si evidenzia che il PGT non ha individuato alcuna nuova zona produttiva, ma ha confermato la localizzazione delle attività produttive all'interno dell'ambito PIP di Sacconago.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

311

PROT n°

20907

Data

25/03/2013

### OSSERVANTE/I

ROBERTO GHISOLFO (Tecnico incaricato)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione, rispetto al contenuto dell'art. 4 delle norme del Piano delle regole, chiede chiarimenti in merito alla definizione di verde filtrante (Vf) e alle tipologie di pavimentazione che possono essere considerate filtranti.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto si conferma la definizione inserita nell'art. 4 delle norme del Piano delle Regole che risulta coerente con quanto previsto dalle normative di carattere igienico-sanitario. Per quanto riguarda le tipologie di pavimentazioni si precisa che non vi sono tipologie di pavimentazione che possono essere considerate filtranti, ai sensi della normativa vigente e, comunque, in sede di elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio si provvederà a fornire adeguate precisazioni.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**312**

PROT n°

**20909**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MANUELA MAGNAGHI (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione segnala che il Piano attuativo n° 4/09 – via Bevilacqua-via Villoresi nel quartiere di Madonna Regina, pur risultando approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 27/2011, non figura nella tabella dell'allegato 2 delle norme del Piano delle Regole.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica degli elaborati di piano e degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare l'allegato 2 – Tabella piani attuativi approvati stipulati e non realizzati alle norme del Piano delle Regole, inserendo anche il piano attuativo n° 4/09.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 - Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**313**

PROT n°

**20910**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUIGI MOLTENI – ADRIANA AMADEI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Comalone, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**314**

PROT n°

**20912**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO GHISOLFO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa al comma 2 dell'art. 5 delle norme del Piano delle regole, chiede la revisione e la modifica della norma che impone la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto (art.5, comma 2).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo a modificare il comma 2 dell'articolo 5 delle norme del PdR, riducendo la distanza tra edifici a 10 metri.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.	<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**315**

PROT n°

**20913**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUIGI MOLTENI – ADRIANA AMADEI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Corbetta, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**316**

PROT n°

**20914**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI BRUGNOLI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti legati alle norme del Piano dei Servizi:

- a) chiede la possibilità di permuta di aree a servizi di previsione (via Magenta), con altra area edificabile;
- b) art. 6: chiede l'attribuzione di indice perequativo maggiore per aree a servizi del PRG riconfermate, rispetto a quello previsto, per aree a servizi di nuova previsione;
- c) art. 6: chiede l'attribuzione di diritti edificatori per aree sulle quali siano già realizzati giardini privati.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) tale opzione è già possibile, in quanto è facoltà del proprietario dei diritti volumetrici ricollocare in aree pubbliche o private indicate dal piano, i diritti stessi, oppure collocare diritti volumetrici in aree a ciò destinate, oppure permutare diritti volumetrici con aree per edificare<,
- b) non si ritiene di differenziare l'indice perequativo in quanto, nel complesso, si tratta di aree di interesse pubblico che contribuiscono alla formazione della città pubblica;
- c) non si ritiene di accogliere tale richiesta in quanto si verrebbe a generare una quantità di diritti volumetrici non gestibile dal punto di vista delle possibilità di realizzazione.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**317**

PROT n°

**20915**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ROBERTO GHISOLFO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS. Apostoli in via Montepulciano, attualmente classificata come "Ambito residenziale a disegno unitario – B4", venga classificata come "Ambito residenziale compositi – B2/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto una valutazione della documentazione presentata, una verifica dello stato dei luoghi e, in particolare, l'attuale situazione di area prevalentemente non edificata, all'interno di un contesto urbano edificato, suggerisce di riconsiderare la classificazione attribuita all'area dal piano adottato. A differenza di quanto proposto dall'osservazione, si propone di classificare l'area come "Ambito residenziale omogeneo – B1/a", classificazione più adeguata alla tipologia ed alle caratteristiche dell'area interessata dall'osservazione.

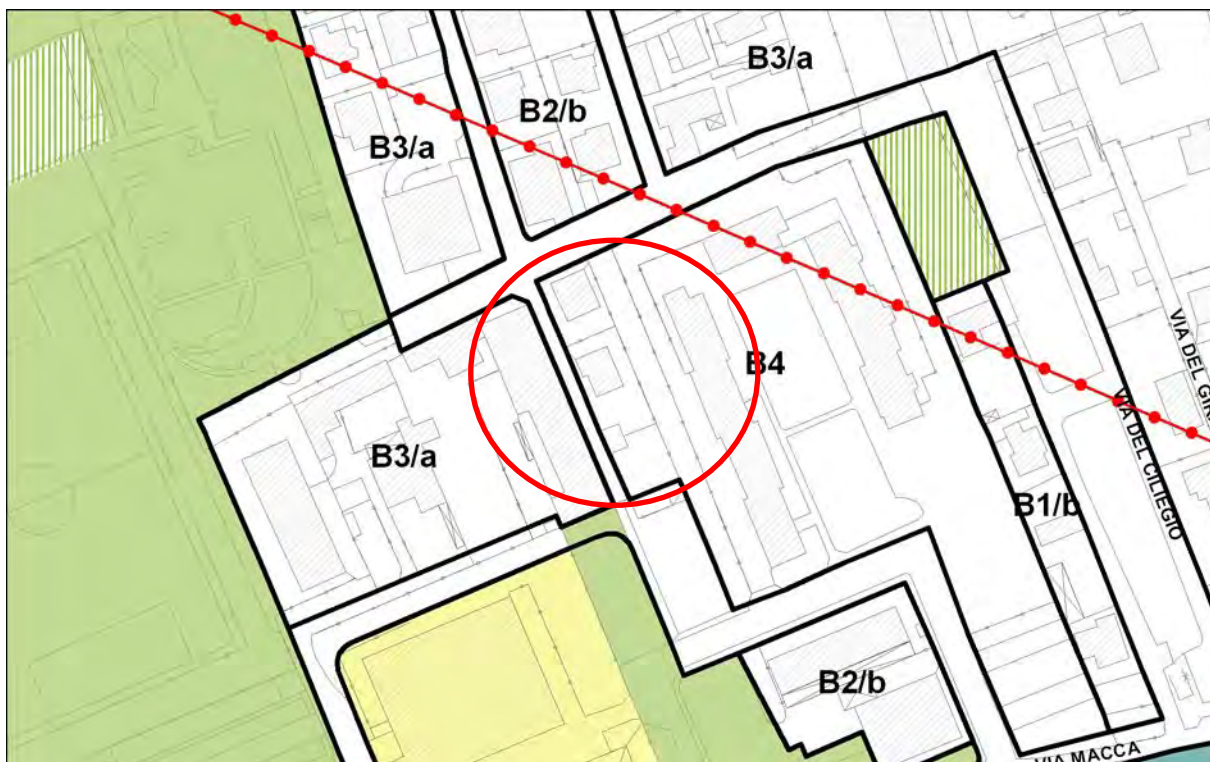
### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**318**

PROT n°

**20915**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

VERDE MARE SRL – GIANPAOLO SULGO – CONSULTIMPIANTI SRL – MIRIAM  
CIAPPARELLI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che la ricollocazione in area TR4b dei diritti volumetrici del PL 2/06 approvato (realizzazione di opere di urbanizzazione a cura del Comune) e definizione di unità minime di intervento tra loro indipendenti, in alternativa chiede un tempo più lungo di un anno per l'attuazione del piano attuativo approvato (modifica dell'art. 8, comma 6 NTA del PdR).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta in quanto si conferma il contenuto dell'art. 8 delle norme del Piano delle Regole relativo ai piani attuativi approvati.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **319**

PROT n° **20917**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

RESIDENZA PIERMARINI SRL – FEDERICO BRAMBILLA (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) ritiene troppo breve il termine per gli interventi di riqualificazione ambientale;
- b) ritiene incongruo il rinvio previsto all'art. 8 delle norme del DdP, dell'individuazione delle quantità di diritti volumetrici a disposizione e dei criteri qualitativi, da effettuarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT con specifico regolamento;
- c) rileva incoerenza tra la scheda del DdP "Il sistema del Sempione" e le NTA del PdR, oltre ad una carenza di normativa di attuazione specifica per ambito di riqualificazione 8 "Riqualificazione asse del Sempione e collegamento SS336".

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie parzialmente la richiesta provvedendo ad integrare il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP, nel senso auspicato dall'osservazione;
- b) non si accoglie la richiesta, in quanto tale termine è in relazione alla necessità di coordinare tale provvedimento con politiche, strategie ed atti amministrativi dell'Amministrazione Comunale diversi dal PGT, quali bilancio, Programma Triennale Opere Pubbliche. Inoltre, trattandosi di strumento attuativo riteniamo che debba avere maggiore flessibilità e possibilità di orientamento ed indirizzo modificabile ed aggiornabile in tempi brevi;
- c) non si accoglie la richiesta e si precisa che gli ambiti di trasformazione sono regolamentati solo ed esclusivamente, come del resto previsto dalla legge regionale, dal Documento di Piano. Pertanto, all'interno del Piano delle Regole sono definite le modalità di intervento all'interno del tessuto urbano consolidato.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b> .....	<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b> .....

<p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>
---	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**320**

PROT n°

**20918**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ROBERTO GHISOLFO (Tecnico Incaricato)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Canale, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B2/a.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### NON ACCOLTA



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**321**

PROT n°

**20920**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

IMPRESA EDILE FRATELLI NATALE SNC – MARCO NATALE (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione relativa all'edificio e all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Settembrini, chiede la possibilità di ampliamento e ristrutturazione di edificio esistente in area a servizi nell'Ambito 4 – Asse Borsano/Busto, con finalità di effettuare lavorazioni varie di impresa edile.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di area ed edifici che registrano una previsione di interesse pubblico, all'interno di un ambito di trasformazione. All'interno di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, gli interventi consentiti sono quelli previsti dalla normativa vigente, compreso il mantenimento in essere delle attività esistenti alla data di adozione del PGT.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**322**

PROT n°

**20921**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SALVATORE PELLICO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano nei pressi di viale Toscana, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**323**

PROT n°

**0020922**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

IL TEATRO SOCIALE SRL - CAIELLI ADELE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) integrazione e aggiornamento elaborato C11 – Scheda 110 – Teatro Sociale: aggiungere l'area di pertinenza del fabbricato, rettificare la descrizione del teatro, eliminando riferimento all'ordine dei palchi, segnalare la presenza di attività di somministrazione di alimenti e bevande e consentire la ristrutturazione parziale oppure considerare il restauro conservativo integrato come richiesto al punto c);
- b) integrazione elaborato B1 – Scheda 2Tc1 – Teatro Sociale con area di pertinenza del fabbricato, come da scheda catastale e rettifica della superficie del lotto;
- c) effettuazione, nella fase di progettazione dell'ambito di trasformazione 3, di una analisi del fabbisogno di parcheggi in relazione alle attività esistenti insediate ed insediabili (Teatro Sociale);
- d) garantire trasparenza alle procedure di attuazione degli ambiti di trasformazione portando a conoscenza di tutti i proprietari dell'ambito le proposte attuative e garantire la partecipazione al procedimento dei proprietari dei servizi privati di uso pubblico esistenti negli ambiti;
- e) integrare prescrizioni precisando la disciplina degli interventi ammessi sugli edifici/servizi esistenti con particolare attenzione ai cambi di destinazione d'uso e di funzione;
- f) integrare prescrizioni comma 4, articolo 20 NTA del PdR relativo al Risanamento conservativo – Rc, consentendo la realizzazione di nuovi volumi e accessori non visibili da spazio pubblico nel limite massimo della superficie esistente;
- g) chiarire prevalenza dei diversi strumenti che costituiscono il PGT con particolare riferimento ai servizi esistenti.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Accolta. Si provvede ad aggiornare la scheda dell'elaborato C11;
- b) Accolta. Si provvede ad aggiornare la scheda dell'elaborato B1;
- c) Accolta. Nella scheda dell'Ambito di trasformazione 3 verrà esplicitata la necessità di una specifica analisi sulla mobilità, l'attrattività delle funzioni previste e quindi di conseguenza del fabbisogno di parcheggi in relazione alle attività esistenti e quelle da insediare;
- d) Accolta, in quanto l'attuazione degli ambiti avverrà nel rispetto delle indicazioni della LR n° 12/2005 e smi, in merito alla fase di pubblicità e di coinvolgimento dei proprietari;

- e) Accolta parzialmente. Si precisa che le modalità di intervento per gli edifici a servizi esistenti sono quelle stabilite dal Piano delle Regole, qualora si tratti di edificio inserito nel repertorio dei beni di interesse storico-architettonico,
- f) Non accolta. Si tratta di una proposta di difficile applicazione, ma soprattutto non controllabile dal punto di vista delle ricadute sugli edifici esistenti, ricordando che si tratta di edifici che presentano caratteristiche di valore storico ed architettonico, all'interno dei nuclei storici;
- g) accolta. L'art.3 comma 5 delle Norme del Documento di Piano, chiarisce i criteri di prevalenza tra gli atti e le disposizioni contenute nei tre strumenti.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Modificazione della scheda ambito 3 (elaborato A18 ) riportando la prescrizione di redazione di una specifica analisi sul traffico come sopra riportato.

Piano dei Servizi. Elaborato B1 - Aree destinate a servizi: regime di proprietà

Piano dei Servizi. Elaborato B2 – Schede aree a servizi

Piano delle Regole. Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**324**

PROT n°

**20923**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO GRASSI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Speranza, attualmente classificata in parte come "Ambito agricolo – E1" e come "Aree per attrezzature di trasporto e deposito ferroviario – G1p" venga classificata come area edificabile a destinazione produttiva - "D1 - Comparto produttivo in zona industriale di Sacconago".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**325**

PROT n°

**20925**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ILARIA FRANCA MUNGAI – MARCO MUNGAI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di S.Michele in viale Sicilia, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse privato – 2b", venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, senza l'obbligo di reperire i diritti volumetrici altrove.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**326**

PROT n°

**20926**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GRAZIELLA ZAROLI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa anche all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Samarate, chiede la modificazione della prevista strada di collegamento tra via Togliatti e via Samarate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la scelta di inserire all'interno della zona ovest l'ambito "Spina verde", supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Togliatti e via Samarate, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

[illegible][illegible]



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**327**

PROT n°

**20927**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCONI SRL – ROBERTO GRASSI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Pastrengo/via Vespucci, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, confinante con un importante servizio pubblico esistente, edificio scolastico, e quindi funzionale ad esigenze e necessità di ampliamento futuro, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **328**

PROT n° **20929**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ALBERTO GRANDI (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Documento di Piano e del Piano delle Regole:

- a) chiede integrazione della norma relativa alla negoziazione prevedendo l'obbligo di negoziazione prima di ogni intervento convenzionato con cessione di aree a servizi;
- b) chiede integrazione della norma relativa alle distanze dai confini di proprietà e di zona, consentendo la costruzione a confine delle aree a parcheggio pubblico lungo i tracciati stradali e delle autorimesse interrato con h. fino a mt 2,30;
- c) ritiene discutibile la norma che vieta l'insediamento di alcune particolari attività nei centri storici (art. 6, comma 8).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) non si accoglie la richiesta in quanto si ritiene che il criterio della negoziazione sia un'opportunità che può essere utilizzata e costituire elemento di confronto tra Amministrazione Comunale e soggetti privati;
- b) Si accoglie la parte relativa alla costruzione a confine delle aree a parcheggio lungo i tracciati stradali riprendendo quanto previsto dal precedente piano (art. 7.3.31 delle norme del PRG), all'interno del comma 4 dell'art. 5 del PdR. Non si accoglie la proposta relativa alle autorimesse interrato;
- c) Non si accoglie la proposta e, nel merito, si rimanda al parere formulato dall'Ufficio legale dell'Amministrazione Comunale.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona  Nelle zone agricole ..... specifiche normative igieniche sanitarie vigenti	<b>Art. 05 – Distanze</b>  4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona  Nelle zone agricole ..... specifiche normative igieniche sanitarie vigenti.

	<p>Nelle zone destinate a servizi concorrenti alla formazione degli standards o di interesse generale vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciato stradali.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**329**

PROT n°

**20930**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

DANILA MARIA PIERA GRASSINI (Proprietaria) – SOCIETA' COOPERATIVA BORGO  
MAESTRONA – GIANNI LEONCINI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area e gli immobili di proprietà, localizzata nel quartiere Madonna Regina, nella zona a sud della strada Busto Molinelli, che interessano Cascina Maestrona, classificata in Ambito A4 e le aree circostanti, classificate come "Ambito agricolo":

- a) per una superficie di circa 30.000 mq venga assegnata una destinazione ad attrezzature ludico-ricreative ed housing sociale, con un rapporto di copertura pari al 15%;
- b) in alternativa, propone l'adozione di una specifica normativa che consenta l'utilizzo delle aree connesse alle cascine storiche da recuperare una destinazione attuabile con interventi di natura sociale (case sociali) e ludico ricreative con un rapporto massimo di copertura pari al 15% dell'area territoriale e la contemporanea sussistenza di quelle specifiche attività agricole previste nella normativa del PTCP.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si conferma la possibilità di intervenire sull'edificio esistente – Cascina Maestrona, classificata come "Ambito di interesse storico, architettonico ed ambientale – A4" secondo le indicazioni contenute nell'art. 18 delle norme del Piano delle Regole e, quindi di recuperare i volumi esistenti, con l'inserimento di destinazioni indicate nella norma.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**330**

PROT n°

**20931**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

RAIONFIL SNC – MARIA CRISTINA CANDIANI E ROBERTA CIBIN (Amministratrici)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area e gli immobili di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Cairoli:

- a) l'eliminazione della previsione di allargamento di via Cairoli;
- b) si nota un'incoerenza tra la previsione di viabilità all'interno del Piano delle Regole e l'indicazione del servizio esistente all'interno del Piano dei Servizi (Cooperativa Piccolo Principe, scheda 2Ap7).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta con le seguenti motivazioni:

- a) la previsione di allargamento di via Cairoli rientra all'interno di un disegno urbanistico più ampio che coinvolge le aree circostanti la stazione FNM. Tale ambito, individuato come ambito di trasformazione, a conferma di previsioni già presenti negli strumenti urbanistici, evidenzia la necessità di affrontare il tema della rete di viabilità pubblica come uno degli aspetti principali e, pertanto, la scelta del piano è quella di confermare la previsione di allargamento/adeguamento di via Cairoli;
- b) si evidenzia che non si tratta di una incoerenza, in quanto il Piano dei Servizi individua i servizi esistenti alla data di elaborazione del piano, mentre il Piano delle regole prevede gli interventi di potenziamento della rete viabilistica, apponendo vincoli alle aree ed agli edifici interessati dalla loro realizzazione, consentendo comunque lo svolgimento delle attività esistenti alla data di adozione. Si ricorda, che per quanto riguarda gli edifici sono altresì consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre agli adeguamenti tecnologici ed impiantistici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**331**

PROT n°

**20932**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ETRURIA SRL – ELENA PICCAIA (Proprietaria)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Muratori, posta al limite sud dell' "Ambito 3 – Centro direzionale FNM" e l'area di rigenerazione urbana di interesse pubblico, venga classificata come "Ambito residenziale omogeneo – B1/d".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti della richiesta con gli obiettivi e le finalità progettuali del Documento di Piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, classificando l'intera area di proprietà, unitamente a quelle circostanti come "Area di rigenerazione urbana di interesse pubblico".

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

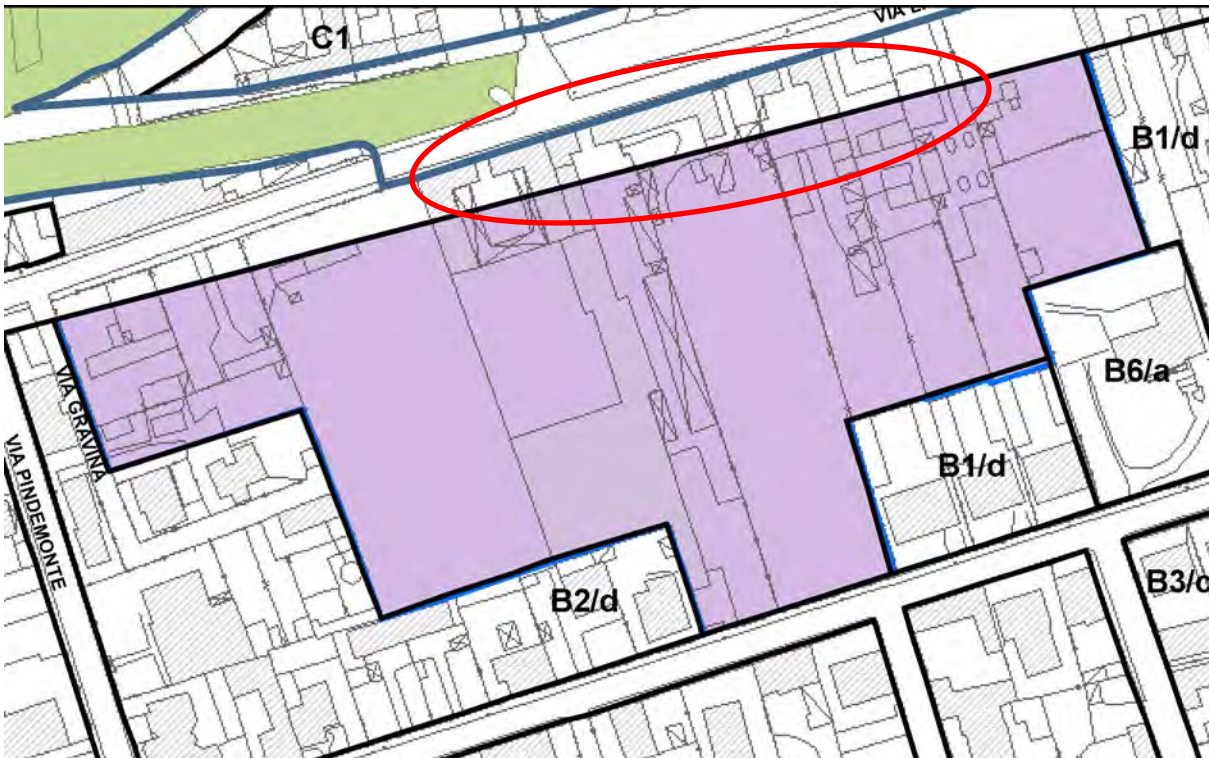
Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

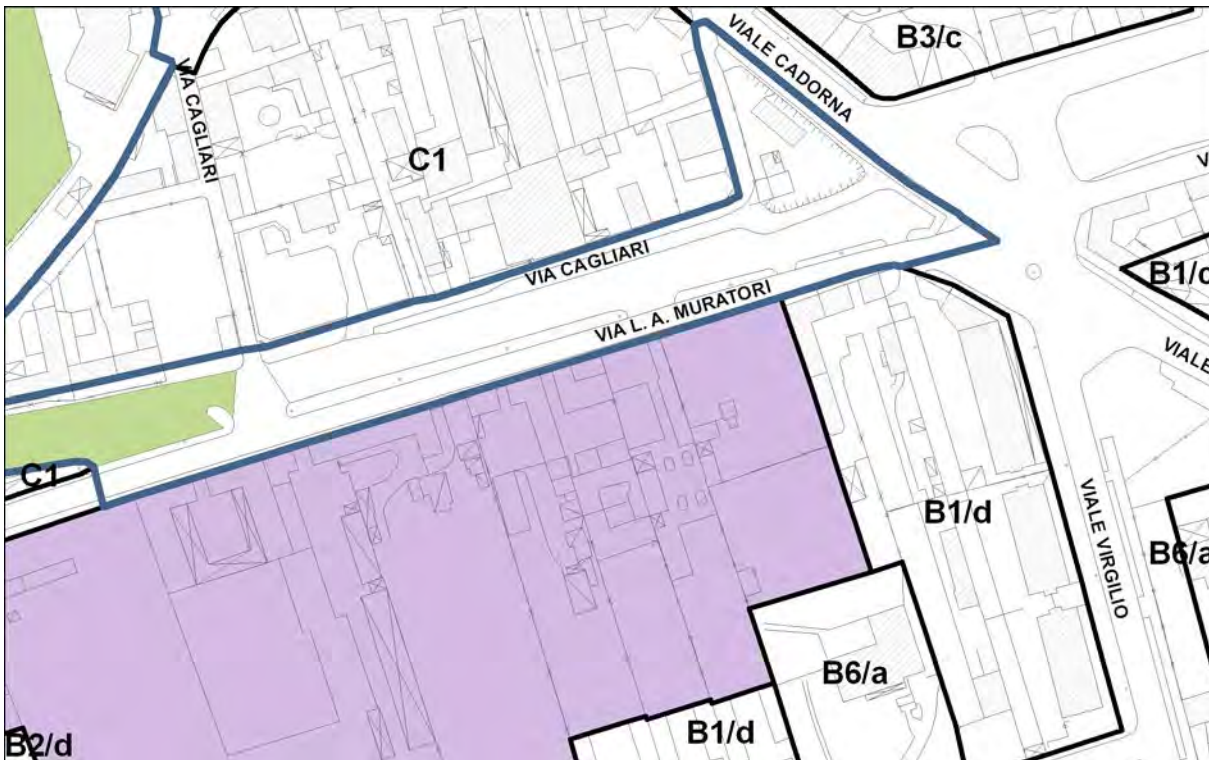
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**332**

PROT n°

**20941**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUIGINA TIRONI (e altri)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) chiede di riservare attenzione, sia nella fase di definizione che in quella di gestione del PGT, alle situazioni di vincolo più vetuste garantendo soluzioni in tempi operativi ragionevoli;
- b) estendere il meccanismo perequativo art. 11 L.R. n° 12/2005 a tutte le aree del Piano, garantendo equità di trattamento a tutti i soggetti interessati;
- c) rendere possibile il trasferimento delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'art. 11 della L.R. n° 12/2005 all'interno del compendio di proprietà degli interessati per facilitare le intese tra proprietari e Amministrazione comunale (area di proprietà in via Alba);
- d) garantire l'attuazione delle previsioni relative ai comparti più importanti (es. fascia Ferrovie Nord) mediante validi progetti predisposti dall'Amministrazione comunale che garantiscano equità di trattamento di tutti i soggetti coinvolti e interessati e non attraverso asfittiche e speculative iniziative di imprese e società immobiliari (area di proprietà in via Muratori).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) non accolta, in quanto tutte le aree indicate dal Piano dei Servizi come aree di interesse pubblico, sono state ricomprese all'interno dei meccanismi perequativi;
- b) non accolta, in quanto la scelta dei meccanismi perequativi è stata operata tenendo conto delle politiche previste dal Piano e della necessità di garantire una efficacia e una ragionevole semplicità nella gestione dei processi. Non si ritiene che un tipo di perequazione sia in assoluto migliore degli altri e nemmeno più equo, in quanto la perequazione non è il fine ma un mezzo offerto dall'attuale legislazione per promuovere politiche di riqualificazione urbana;
- c) non accolta, in quanto l'aspetto evidenziato dall'osservante non è escluso dall'impostazione che il piano ha definito per ciò che riguarda i meccanismi di attuazione (art. 11 relativo ai criteri di negoziazione delle norme del ddP);
- d) accolta, in quanto è intenzione dell'Amministrazione comunale predisporre studi e piani di inquadramento relativi alle aree di intervento strategiche individuate dal piano.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**333**

PROT n°

**20942**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

DAVIDE ROSSI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

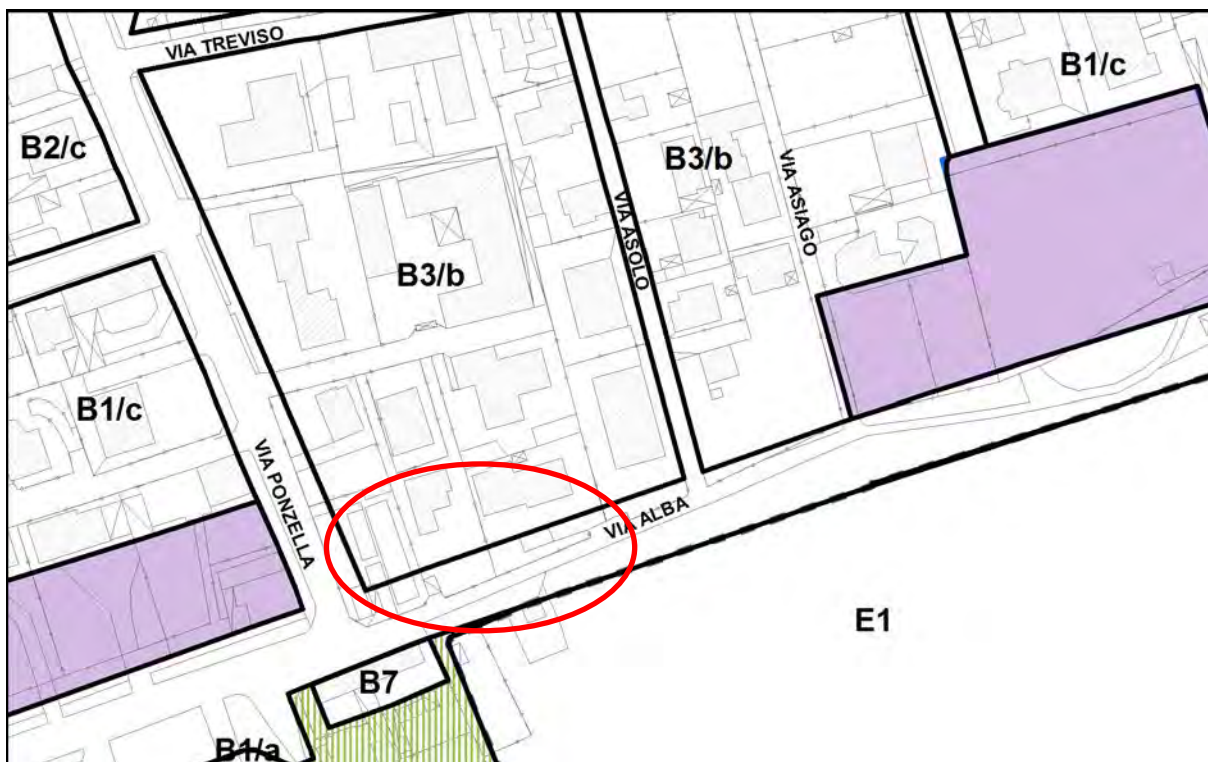
### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

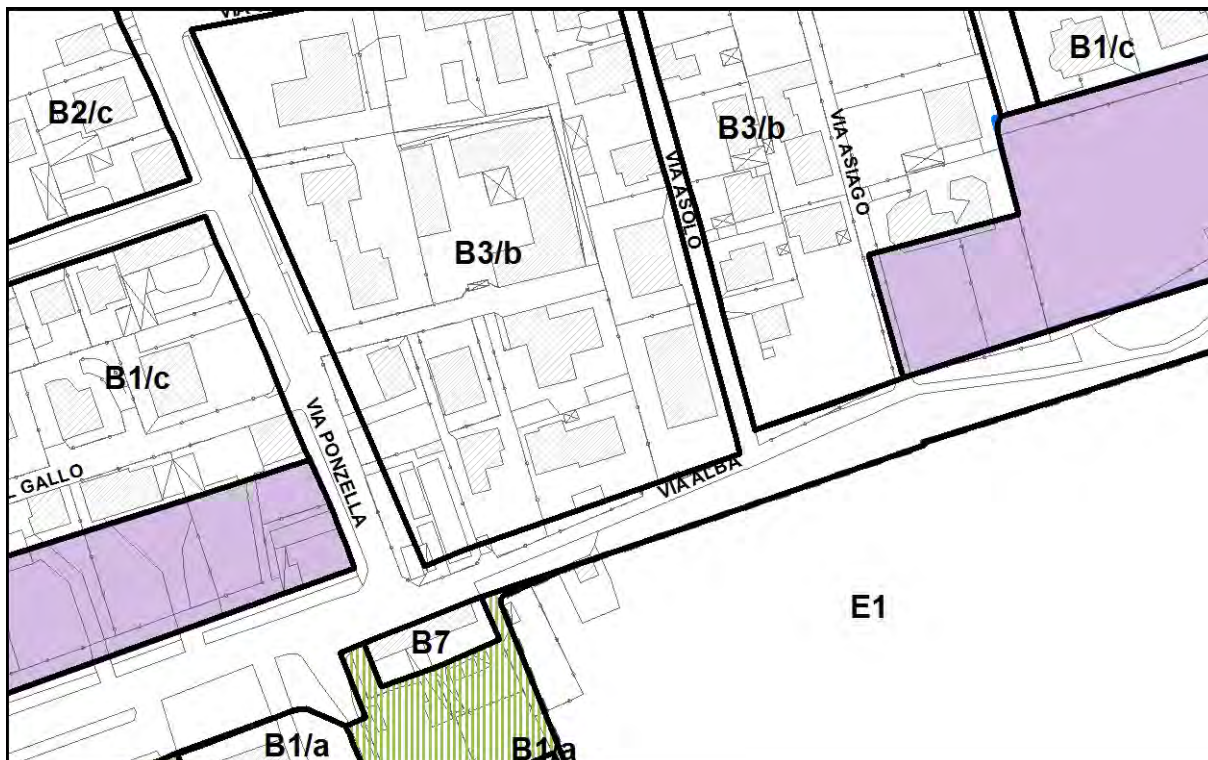
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**334**

PROT n°

**20943**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO FELICE LAZZARONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**335**

PROT n°

**20945**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIORDANO PRATI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**336**

PROT n°

**20946**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CARMELA RADICI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**337**

PROT n°

**20949**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CECILIA MUSCAS

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**338**

PROT n°

**20951**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FRANCESCO MELLIS

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**339**

PROT n°

**20953**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

DANEIELA DE BERNARDI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**340**

PROT n°

**20956**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MAURIZIO RUGGERI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**341**

PROT n°

**20958**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
MARINA CRESPI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**342**

PROT n°

**20961**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SIMONA CASTIGLIONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**343**

PROT n°

**20962**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIA PRATI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Alba, propone di traslare verso sud l'attuale previsione del sedime stradale di via Alba, eliminando il vincolo che grava su parte dell'area di proprietà, al fine di salvaguardare i giardini delle abitazioni esistenti.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, l'esame più puntuale rispetto al contesto urbano in cui si inserisce la previsione di nuova viabilità proposta dal PGT adottato e, in particolare, la valutazione degli elementi critici esistenti lungo l'asse previsto dal piano (in particolare l'incrocio tra via Alba e via Ponzella), supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede a ridurre il corridoio infrastrutturale previsto dal piano, lasciando una larghezza tale da garantire la realizzazione di un asse stradale adeguato alle esigenze viabilistiche di livello urbano, compresa la possibilità di realizzare marciapiedi e/o piste ciclopedonali e spazi alberati sui lati della strada: la riduzione del corridoio stradale, fino ad una dimensione minima di circa 13 metri, avviene lungo il lato nord, mentre rimane invariato il limite sud, in quanto non è possibile, in fase esame delle osservazioni, modificare la destinazione urbanistica di aree non interessate da osservazioni.

Si evidenzia che gli aspetti di carattere prestazionale del nuovo asse stradale, compresa la definizione delle interferenze con le situazioni esistenti, accessi, servitù, eventuali accessori esistenti, verranno affrontati e definiti in sede di elaborazione del progetto preliminare.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**344**

PROT n°

**20964**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

DGN SYTEMA COLORE SRL – DORIANO CIACCIA (Amministratore unico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, rispetto al contenuto dell'art. 45 delle norme del Piano delle regole, chiede di consentire interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in edifici ricadenti in aree destinate alla viabilità di previsione; in alternativa l'attribuzione di diritti edificatori perequativi per agevolare il trasferimento di attività (nuova via di PRG a nord del Cimitero monumentale).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta, in quanto l'accoglimento di altre osservazioni ha portato all'eliminazione del previsto tracciato viario di collegamento tra via Samarate e via Togliatti, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria e gli edifici esistenti lungo la previsione eliminata, all'interno della zona urbanistica assegnata alle aree confinanti.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica degli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**345**

PROT n°

**20967**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPINA CASTIGLIONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Biate, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**346**

PROT n°

**20968**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIANCARLO MERLOTTI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sacconago in via Biate, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**347**

PROT n°

**20971**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE TRE PINI DI C.GALLAZZI & C. SAS – CARLA ELENA GALLAZZI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede che per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Pilo/via Turbigo, in corrispondenza dell'ambito di trasformazione TR2f, attualmente non azzonata:

- a) l'inserimento all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione TRf2, con conseguente aumento della superficie dell'ambito;
- b) incremento dell'indice territoriale Ut fino a 1,00 mq/mq per l'area di via Pilo/via Turbigo.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti della richiesta con gli obiettivi e le finalità progettuali del Documento di Piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.  
A tal fine, si provvede a modificare la cartografia di piano interessata, perimetrando l'area di proprietà all'interno dell' "Ambito di trasformazione TRf2";
- b) La richiesta non può essere accolta in quanto i parametri urbanistici ed edilizi assegnati agli ambiti di trasformazione sono il risultato di una valutazione approfondita e dettagliata delle possibilità edificatorie degli ambiti, rispetto ad una sostenibilità complessiva del piano.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

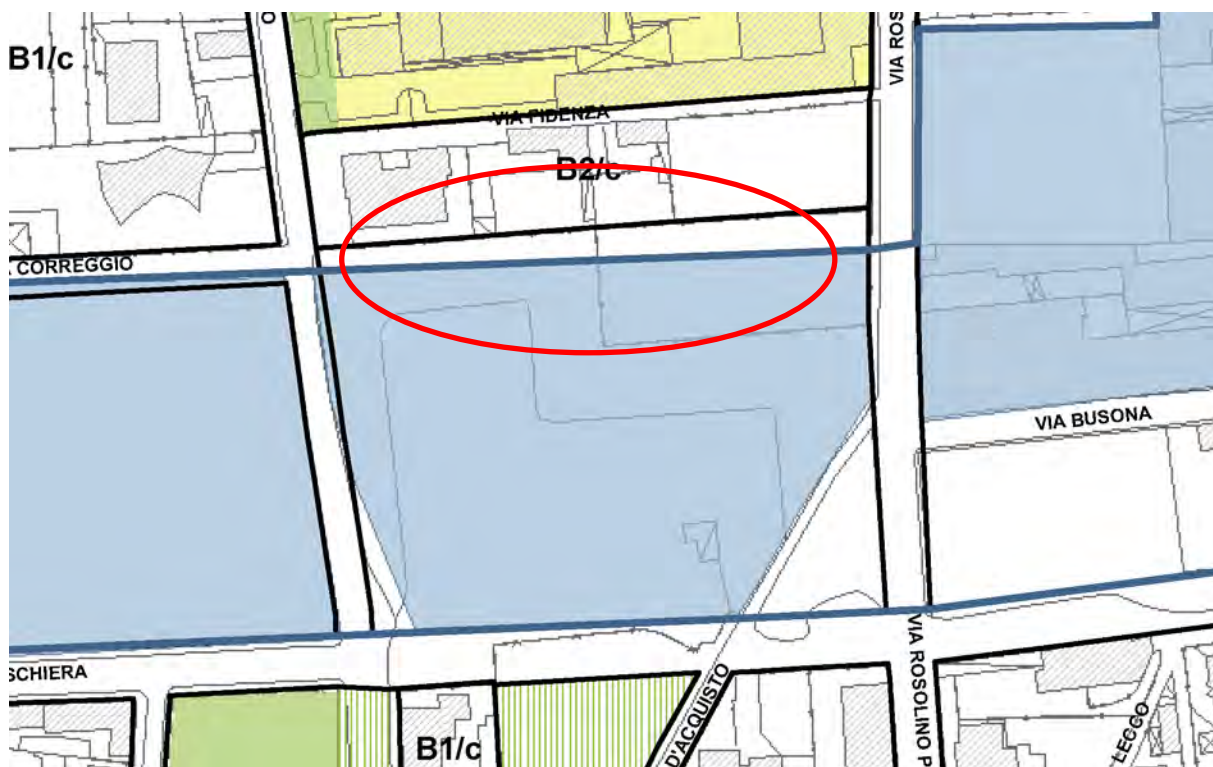
Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

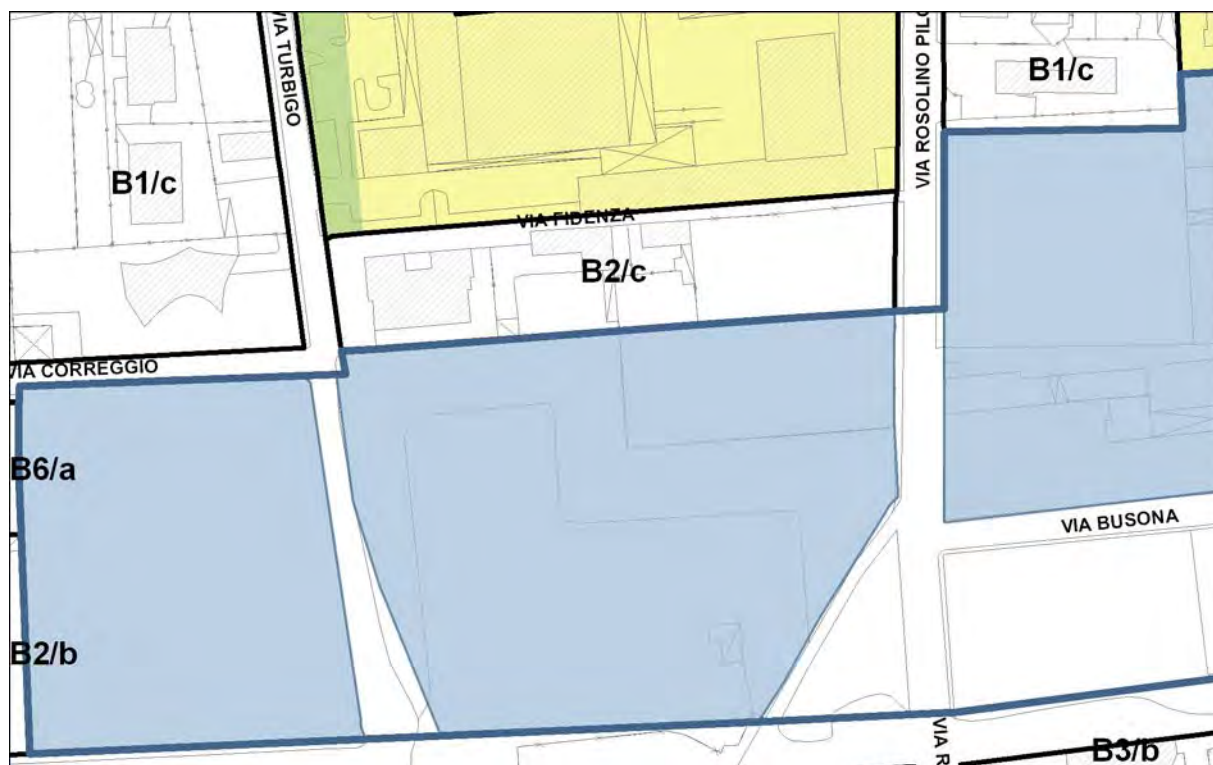
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**348**

PROT n°

**20974**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE PRIMAVERA SRL – CESARE GALLAZZI (Legale rappresentante) ed a nome di RESIDENZA CASTIGLIA SRL

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole

L'osservazione ha affrontato i seguenti argomenti:

- a) per l'area localizzata nel quartiere San Giovanni, in via Canova, attualmente classificata in parte come "Ambito residenziale composito – B2/d" e in parte all'interno dell'ambito di trasformazione ATRU1.1., si chiede la classificazione dell'intera area in ambito residenziale B2/d;
- b) per l'area localizzata nel quartiere San Giovanni, in via Nigra, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di proprietà pubblica – 1.d", si chiede la classificazione come area a servizi, in quanto si tratta di area acquisita dal Comune come standards urbanistico, mediante piano attuativo;
- c) di carattere generale, ritiene eccessiva la dotazione di standards previsti dal PGT, a fronte di una ritenuta poco chiara analisi dei costi di realizzazione delle attrezzature, ritiene eccessiva la quantità del 50% di aree da cedere per servizi previste per gli ambiti di trasformazione ATRU, rileva una disomogeneità nell'applicazione degli indici perequativi, non condivide l'obbligo di reperire le potenzialità edificatorie delle aree a servizi per poter fruire dell'indice di edificabilità complessivo delle aree di trasformazione, non condivide l'obbligo di piantumazione preventiva e, infine, ritiene che l'istituto della negoziazione conferisce eccessivo potere all'Amministrazione Comunale nei confronti degli utilizzatori delle aree.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) è accolto parzialmente. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano. A tal fine, si provvede a classificare l'intera area di proprietà all'interno dell'ambito di trasformazione ATRU1.1;
- b) non è accolta, trattandosi di area pubblica che rientra all'interno di un più ampio progetto di recupero e di riqualificazione urbana e, quindi, contribuisce in ogni caso a raggiungere benefici di interesse pubblico;
- c) non è accolta. Si riafferma l'impostazione del Piano in merito alla dotazione degli standard che corrispondano agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di riqualificare il sistema urbano e di aumentare l'attrattività della città migliorandone al contempo il valore ambientale. Tale impostazione è stata verificata anche in sede di Valutazione Ambientale Strategica e rappresenta un elemento imprescindibile per la sostenibilità complessiva del Piano stesso. Per quanto riguarda l'istituto della

negoziazione si sottolinea come la sua applicazione, espressamente prevista dalla LR12/2005, abbia invece lo scopo di rendere più esplicito e trasparente il processo di costruzione dei Piani stessi.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

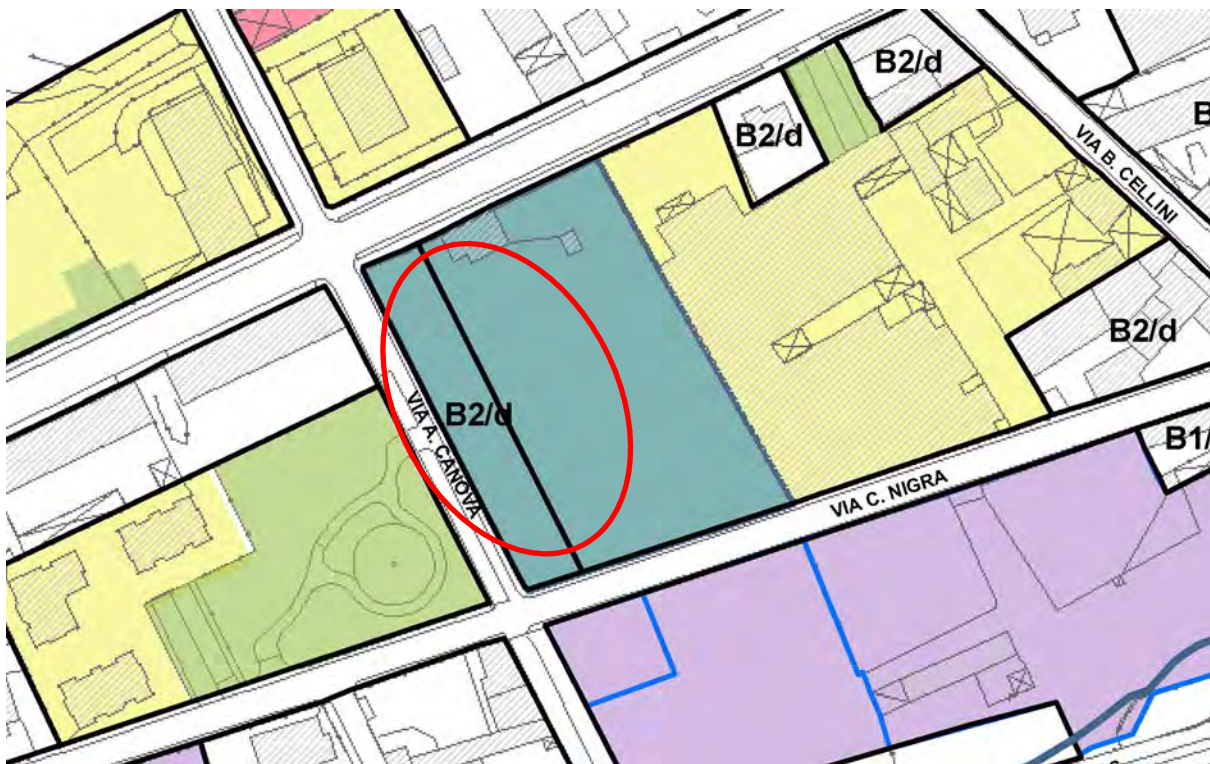
Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

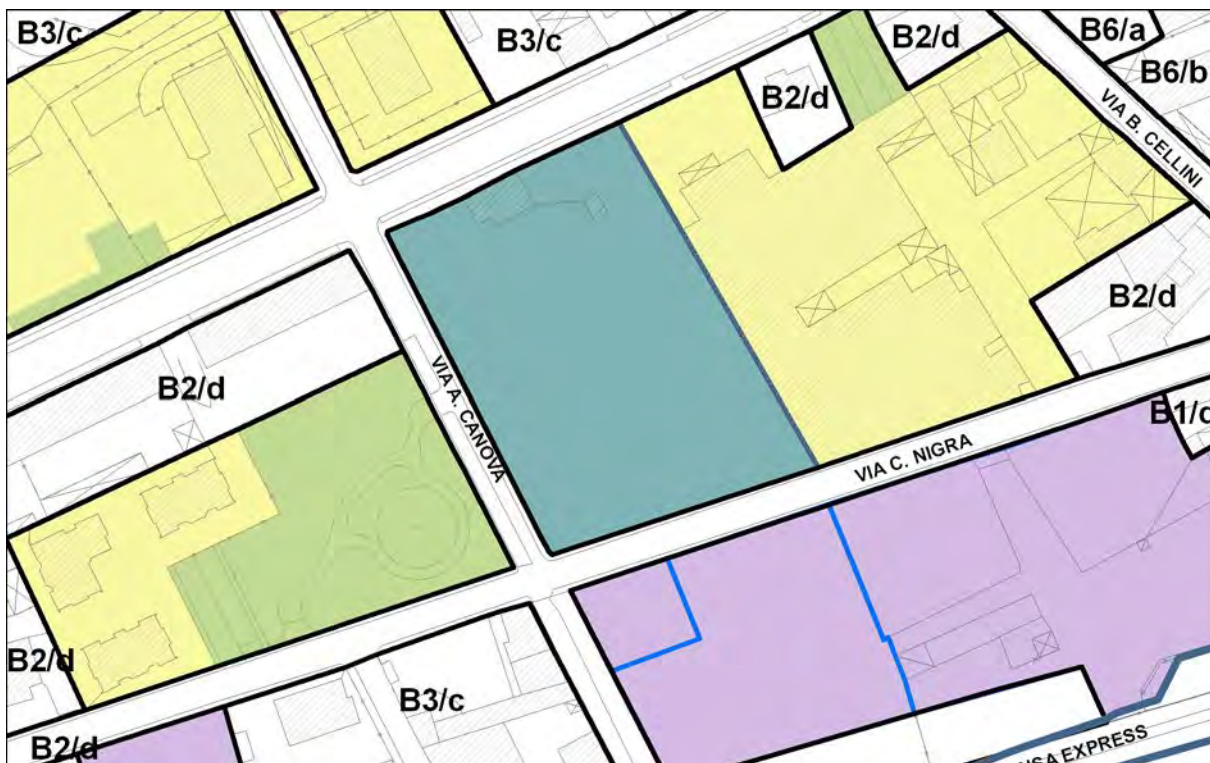
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**349**

PROT n°

**20976**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

VIMA SOCIETA' SEMPLICE – MAURIZIO MARCO MARTINELLI (Amministratore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede la modifica e l'aggiornamento dell'elaborato C11, scheda 35 relativa al Cotonificio Dell'Acqua, Lissoni e Castiglioni in viale Duca D'Aosta (quartiere San Giovanni) delimitando correttamente il perimetro dell'area e la campitura degli edifici, indicando il numero corretto dei piani fuori terra ed inserendo la destinazione funzionale più recente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale e dei contenuti della scheda dell'elaborato C11, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, in relazione alle informazioni fornite dall'osservante, si provvede a modificare la scheda 35, delimitando correttamente il perimetro ed indicando la campitura degli edifici, indicando in 3 il numero dei piani fuori terra ed inserendo come destinazione principale quella a "Servizi".

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale



## PGT ADOTTATO



*Città di Busto Arsizio*

**IDENTIFICATIVO:** 35 - Cottonificio Dell'Acqua Lissoni Castiglioni

**TIPOLOGIA:** Edifici o parte di edifici di archeologia industriale

**INDIRIZZO:** Via De Amicis

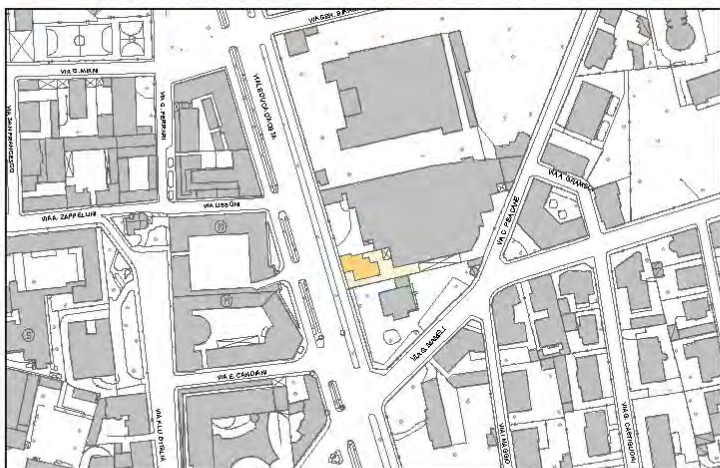
**QUARTIERE:** San Giovanni



FOTO 1



FOTO 2



### DESCRIZIONE:

La ditta fu fondata nel 1888 da Vittorio Lissoni e da Giuseppe Castiglioni, ai quali si unì nel 1907 Carlo Dell'Acqua, deputato al Parlamento per la circoscrizione di Busto Arsizio. Il grande stabilimento fu costruito negli anni intorno al 1900 in una posizione strategica, adiacente alla ferrovia, con grande attenzione agli aspetti formali, non solo nell'elegante palazzina che oggi si affaccia sul viale, ma anche nei capannoni, che furono "schermati" da un imponente prospetto ricco di bugnati, modanature, cornici, ferri battuti ... Del complesso rimane anche una ciminiera tronca.

### DESTINAZIONI D'USO:

Residenziale.

### NUMERO DI PIANI:

2

### STATO DI CONSERVAZIONE:

Medio

### MODALITA' DI INTERVENTO:

Risanamento conservativo - Rc. Interventi edilizi e opere finalizzate al mantenimento dell'abitabilità con ripristino igienico, statico e funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

*Piano delle Regole*

*Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico,  
architettonico ed ambientale*

35

## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



Città di Busto Arsizio

**IDENTIFICATIVO:** 35 - Cotonificio Dell'Acqua Lissoni Castiglioni

**TIPOLOGIA:** Edifici o parte di edifici di archeologia industriale

**INDIRIZZO:** Via De Amicis

**QUARTIERE:** San Giovanni



FOTO 1

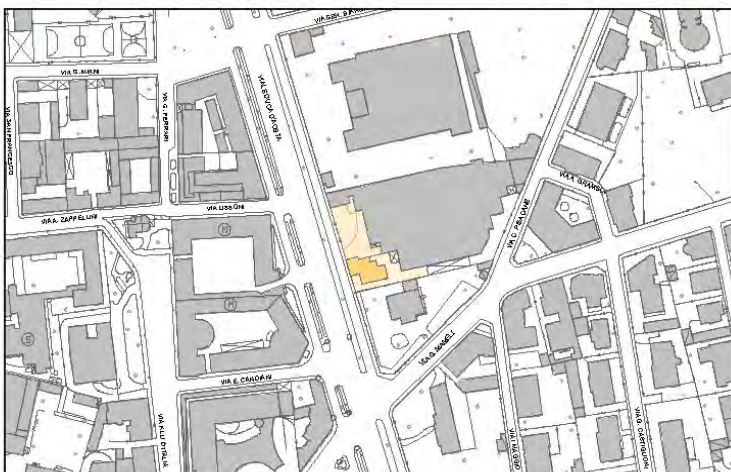


FOTO 2

### DESCRIZIONE:

La ditta fu fondata nel 1888 da Vittorio Lissoni e da Giuseppe Castiglioni, ai quali si unì nel 1907 Carlo Dell'Acqua, deputato al Parlamento per la circoscrizione di Busto Arsizio. Il grande stabilimento fu costruito negli anni intorno al 1900 in una posizione strategica, adiacente alla ferrovia, con grande attenzione agli aspetti formali, non solo nell'elegante palazzina che oggi si affaccia sul viale, ma anche nei capannoni, che furono "schermati" da un imponente prospetto ricco di bugnati, modanature, cornici, ferri battuti ... Del complesso rimane anche una ciminiera tronca.

### DESTINAZIONI D'USO:

Servizi.

### NUMERO DI PIANI:

3

### STATO DI CONSERVAZIONE:

Medio

### MODALITA' DI INTERVENTO:

Risanamento conservativo - Rc. Interventi edilizi e opere finalizzate al mantenimento dell'abitabilità con ripristino igienico, statico e funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Piano delle Regole

Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico,  
architettonico ed ambientale

35



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**350**

PROT n°

**20980**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE SOSTENE SRL – GIUSEPPE PACIORETTI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) rileva una ingiustificata riduzione degli indici di edificabilità dell'Ambito 3 – Centro Direzionale FNM (0,3 mq/mq) rispetto al PRG vigente e al Documento di Piano pubblicato ai fini della VAS (0,6 mq/mq);
- b) suggerisce l'incremento dell'indice di edificabilità dell'Ambito 3 – Centro Direzionale FNM sino a 1,2 mq/mq al fine di incentivare le iniziative di riqualificazione e valorizzazione delle aree dismesse e garantire al Comune un maggiore introito in termini di oneri di urbanizzazione e di IMU;
- c) richiede la formulazione di una scheda esplicativa con dati e indici progettuali delle aree private e pubbliche dell'Ambito 3 – Centro Direzionale FNM al fine di determinare la effettiva SIp di pertinenza di ciascuna proprietà;
- d) chiede di poter attuare le previsioni relative all'Ambito 3 – Centro Direzionale FNM tramite permesso di costruire, DIA o SCIA;
- e) rispetto ai contenuti dell'art. 5 delle norme del PdR, chiede che la distanza dei fabbricati dai confini con altre proprietà, sia quella stabilita dalle vigenti normative statali in materia;
- f) richiede lo stralcio dell'area di proprietà in via Luini/via Castelmorrone dall'Ambito 3 – Centro Direzionale FNM e azionamento a sottozona C1.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si sottolinea che in sede di stesura definitiva del PGT sono state effettuate una serie di verifiche e di valutazioni rispetto alla capacità edificatoria complessiva, che hanno portato ad una ridefinizione della capacità edificatoria assegnata all'ambito. Si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha comunque individuato una quota di diritti volumetrici, pari al 20% della SIp assegnata all'ambito, da utilizzare in sede di pianificazione attuativa, da utilizzare in relazione alla configurazione dei comparti, ai contenuti qualitativi degli interventi, al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e, più in generale, all'applicazione dei criteri di cui al comma 3 dell'art. 11 delle norme del DdP;
- b) non si ritiene di incrementare l'indice dell'ambito di trasformazione, ma di rendere disponibile una quota di diritti volumetrici, secondo le modalità specificate al punto a);
- c) la scheda dell'ambito di trasformazione è un primo contributo all'approfondimento delle questioni di carattere urbanistico, ambientale, infrastrutturale che dovranno essere affrontate nella redazione del piano attuativo. Anche perché, la scheda di PGT non affronta in modo esaustivo gli aspetti di assetto morfotipologico, nonché



quelli dell'individuazione degli spazi di interesse pubblico, ma soprattutto non definisce una rete viabilistica: tali aspetti saranno da affrontare all'interno della successiva fase di redazione del piano urbanistico attuativo che dovrà essere predisposto in collaborazione con le proprietà inserite all'interno del perimetro dell'ambito. In questa fase verranno definite anche le pertinenze e le attribuzioni assegnate alle diverse proprietà;

- d) non è accolta, in quanto le dimensioni, la collocazione all'interno del tessuto urbano e l'importanza strategica dell'ambito non consentono un'attuazione diversa da quella che vede, in via preliminare, l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero ambito. Si precisa il piano attuativo definirà le modalità di attuazione all'interno dell'ambito, quali la suddivisione per comparti e lo strumento di attuazione;
- e) si conferma che le normative rispetto alle distanze dai confini con altre proprietà sono riferite ai contenuti del DM n°1444/68;
- f) non è accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa. Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**351**

PROT n°

**20981**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ALBERTO GENONI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via del Lavoro, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell' "Ambito di trasformazione Parco Nord Borsano - n° 4", venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Si ricorda che si tratta di un ambito soggetto a pianificazione urbanistica attuativa e che per gli edifici inseriti all'interno del perimetro, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**352**

PROT n°

**20982**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ADELE MORETTI (Comproprietaria)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 26 delle norme del Piano delle regole, chiede di modificare la normativa delle sottozone B3/a al fine di consentire l'ampliamento delle attività produttive esistenti e destinazioni commerciali almeno in minima parte. Inoltre, chiede l'incremento dell'indice fondiario per la sottozona B3/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Per quanto riguarda gli ampliamenti, si precisa che sono sempre ammessi per le destinazioni principali e secondarie ammesse dalle norme e compatibili. Per quanto riguarda gli indici fondiari e territoriali delle singole zone, si precisa che sono stati determinati sulla base delle preesistenze, della morfologia e tipologia del tessuto urbano consolidato e dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal precedente strumento urbanistico.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**353**

PROT n°

**20983**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ARCOBALENO SAS – MARIO PRIMI (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via dei Mille, attualmente inserita all'interno dell' "Ambito di trasformazione TR3b – Ambito 3 Centro Direzionale FNM", venga classificata come "Zona mista terziario-residenziale – C1".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Si evidenzia in ogni caso che la scheda dell'ambito di trasformazione non affronta in modo esaustivo gli aspetti di assetto morfotipologico, nonché quelli dell'individuazione degli spazi di interesse pubblico, ma soprattutto non definisce una rete viabilistica: tali aspetti saranno da affrontare all'interno della successiva fase di redazione del piano urbanistico attuativo che dovrà essere predisposto in collaborazione con le proprietà inserite all'interno del perimetro dell'ambito.

Per quanto riguarda l'utilizzo e gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, sono quelli consentiti all'interno di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**354**

PROT n°

**20984**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIO PRIMI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 26 delle norme del Piano delle regole, chiede di modificare la normativa delle sottozone B3/a al fine di consentire l'ampliamento delle attività produttive esistenti e destinazioni commerciali almeno in minima parte. Inoltre, chiede l'incremento dell'indice fondiario per la sottozona B3/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Per quanto riguarda gli ampliamenti, si precisa che sono sempre ammessi per le destinazioni principali e secondarie ammesse dalle norme e compatibili. Per quanto riguarda gli indici fondiari e territoriali delle singole zone, si precisa che sono stati determinati sulla base delle preesistenze, della morfologia e tipologia del tessuto urbano consolidato e dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal precedente strumento urbanistico.

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n°

**355**

PROT n°

**20985**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIO PRIMI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Presanella, chiede l'eliminazione della prevista congiungente tra via Q.Sella e viale Stelvio.

L'osservazione, in relazione alla capacità edificatoria dell'area di proprietà, chiede l'incremento dell'indice fondiario per la zona B3/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di confermare una previsione viabilistica necessaria a garantire un'adeguata rete viabilistica di livello locale a servizio dei residenti. Pertanto, considerando che il sedime viabilistico risulta individuato dal precedente strumento urbanistico e che la maggior parte delle aree interessate dalla realizzazione del tracciato è libero da costruzione, si ritiene di confermare quanto previsto. Per quanto riguarda la richiesta di incremento della capacità edificatoria, l'osservazione non può essere accolta, in quanto la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici del tessuto urbano consolidato deriva dalle zonizzazioni del precedente strumento urbanistico e dalla morfologia del tessuto esistente.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**356**

PROT n°

**0020986**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservante ravvisa un eccessivo consumo di suolo, in particolare negli ambiti 2 e 4, e contesta la metodologia di calcolo adottata per la determinazione degli abitanti teorici in relazione al nuovo suolo edificato.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta. Si riafferma la validità dell'impostazione del Documento di Piano che è stato verificato per mezzo della Valutazione Ambientale Strategica che ne ha valutato la complessiva sostenibilità. I criteri di calcolo adottati per la determinazione degli abitanti teorici sono parametrici e rispondono agli standard normalmente utilizzati nei Piani urbanistici in Lombardia.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**357**

PROT n°

**0020987**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservante decreta il fallimento della Legge Regionale 12/2005 smi argomentando la tesi prendendo esempio il PGT di Busto Arsizio, dove le scelte urbanistiche non sono state sufficientemente giustificate e relazionate alle problematiche di sovrapproduzione edilizia ed eccessivo consumo di suolo che ha caratterizzato lo sviluppo urbano italiano nell'ultimo periodo. Inoltre le modalità di partecipazione previste dalla legge sono risultate inefficaci, assolve formalmente nella procedura di VAS del PGT di Busto ma senza esiti soddisfacenti.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta. Si prende atto delle considerazioni svolte dall'osservante in merito all'efficacia della LR12/2005 smi e delle tesi che esso porta a supporto delle sue valutazioni. Si concorda sul fatto che la procedura di VAS del PGT di Busto Arsizio sia stata svolta in una forma proceduralmente corretta.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**358**

PROT n°

**20989**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CIRCOLO LEGAMBIENTE BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione chiede il ripristino della previsione viabilistica del collegamento tra la SS Sempione e la zona industriale di Sacconago (Tangenziale Ovest – secante nel PRG), sostituita dall'Ambito 1 – Spina Verde nel PGT adottato.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con diversi obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali la riqualificazione del sistema urbano all'interno del tessuto urbano consolidato, l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti e, più direttamente legato al contenuto dell'osservazione, la restituzione ai cittadini residenti di una parte di territorio destinato dal precedente strumento urbanistico alla realizzazione di una previsione di livello sovra comunale, attraverso la definizione di un progetto di ricucitura funzionale, urbanistica ed ambientale tra due parti di città.

Per un approfondimento tematico, si rimanda agli elaborati di Piano e, in modo particolare, alla relazione di progetto del Documento di Piano.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**359**

PROT n°

**0020990**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione formula rilievi critici in merito a vari punti dello studio di traffico allegato al DdP, alle conclusioni a cui lo stesso perviene e alle conseguenti scelte del PGT inerenti mobilità e viabilità

### **CONTRODEDUZIONE:**

Nel prendere atto delle considerazioni dell'osservante si riafferma la validità degli studi di supporto redatti in occasione del PGT tra cui lo studio sul traffico citato dall'osservante. Si sottolinea come tutti i contenuti del Documento di Piano siano stati opportunamente valutati attraverso il processo di VAS.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**360**

PROT n°

**0020991**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione richiede l'applicazione della perequazione diffusa in sostituzione ai meccanismi adottati ritenuti non equi.

### **CONTRODEDUZIONE:**

Si riafferma la validità delle scelte assunte all'interno del Documento di Piano in merito ai criteri da adottare per l'istituto della perequazione e compensazione che sono tra quelli esplicitamente individuati dall'art. 11 della LR12/2005. All'interno del Documento di Piano sono dettagliatamente illustrati i criteri e le motivazioni che hanno portato alle scelte che sono perfettamente conseguenti agli obiettivi di riqualificazione urbana previsti dal Piano.

**NON ACCOLTA.**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**361**

PROT n°

**0020993**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione contesta la scelta di acquisire al patrimonio pubblico le aree agricole dell'ambito 4-Parco Nord Borsano in quanto ciò genera diritti volumetrici e nuova edificazione - ritiene sufficiente il vincolo posto alle aree in questione dal PTCP

### **CONTRODEDUZIONE:**

Si riafferma la validità delle previsioni del Documento di Piano in relazione all'ambito 4 Parco Nord Borsano. Come chiaramente espresso all'interno del Documento di Piano e nella schede dell'ambito stesso, infatti l'obiettivo del Piano non è semplicemente quello di mantenere le aree nella attuale situazione ma bensì quello di promuovere un'evoluzione della funzione agricola legata alle attività multifunzionali e dei servizi ecosistemici.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**362**

PROT n°

**0020994**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservante lamenta mancanza di idee guida e propone suggerimenti inerenti l'Ambito 3-Centro direzionale FNM: creazione spazi a verde pubblico e alberati - nuove vie di attraversamento nord/sud, apertura viale di collegamento est/ovest con percorso ciclopedonale da entrambi i lati - utilizzo dei nuovi tracciati viari da parte dei mezzi pubblici e creazione area interscambio mezzi di superficie - costruzione sede per associazioni cittadine no-profit e punto incontro giovani (e non).

### **CONTRODEDUZIONE:**

All'interno della scheda relativa all'area di trasformazione del Centro Direzionale FNM verranno riportate le principali indicazioni suggerite dall'osservante che costituiranno una delle indicazioni per la stesura del Piano di Attuativo di iniziativa pubblica-privata.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

La scheda relativa all'ambito 3 (elaborato A.18) sarà integrata con le principali indicazioni progettuali suggerite dall'osservante.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**363**

PROT n°

**0020996**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione sottolinea la necessità della separazione delle acque bianche/piovane da quelle degli scarichi civili e industriali fognatura, richiede incentivazione dell'utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili mediante disposizioni del regolamento edilizio, richiede l'incentivazione della depurazione in loco delle acque 'grigie' al fine di destinarle ad uso irriguo e sanitario.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto i principali contenuti dell'osservazione verranno inseriti all'interno della relazione del PUGSS che costituisce un allegato al Piano dei Servizi. L'Amministrazione terrà conto inoltre delle presenti osservazioni in sede di stesura del Regolamento Edilizio.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI**

Sarà integrata la Relazione del PUGSS con le indicazioni relative alla separazione delle acque bianche da quelle nere.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**364**

PROT n°

**0020997**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) Le politiche per la piantumazione sul territorio comunale risultano poco chiare e senza un adeguato impegno concreto da parte dell'Amministrazione Comunale. A giudizio dell'osservante, le opere di piantumazioni non devono essere legate alle trasformazioni edilizie ma attuate a prescindere degli interventi futuri; la politica di prevedissement si configura esclusivamente come uno sconto sugli oneri di urbanizzazione a discapito quindi delle risorse per la città pubblica.
- b) La Rete Ecologica Comunale è poco sviluppata all'interno del PGT. Ricomprendere l'Ambito 1 come elemento di valore ecologico è poco opportuno e debole dal punto di vista ambientale.
- c) Ricomprendere le aree non edificate ad ovest dei quartieri Madonna Regina e Sant'Anna nel Corridoio Ecologico Comunale.
- d) Inserire il corridoio ecologico tra il PLIS e il comune di Villa Cortese, come indicato nella RER all'interno della Rete Ecologica Comunale.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) Non si accoglie e si riafferma la validità della politica di Piantumazione Preventiva che a differenza di quanto sostiene l'osservante non genera alcun tipo di "sconto" sugli oneri di urbanizzazione ma permette di anticipare la riqualificazione a verde anche delle aree interessate a future trasformazioni.
- b) Si accoglie parzialmente e, a seguito di questa ed altre osservazioni, verrà predisposta una tavola della Rete Ecologica Comunale in cui verranno dettagliati gli elementi in essi ricompresi e i rispettivi valori dal punto di vista ambientali.
- c) Si accoglie parzialmente. Pur nella sommarietà delle descrizioni fornite dall'osservante si ritiene di poter accogliere il senso complessivo dell'osservazione.
- d) Si accoglie parzialmente. Pur nella sommarietà delle descrizioni fornite dall'osservante si ritiene di poter accogliere il senso complessivo dell'osservazione.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Il Piano dei Servizi viene integrato con l'elaborato "Rete Ecologica Comunale".

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**365**

PROT n°

**0020998**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE CIRCOLO BUSTO ARSIZIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione rileva che il PGT non incentiva il recupero delle aree dismesse non residenziali e quindi è disatteso quanto previsto dall'art. 97 della LR 12/2005.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta. Il recupero delle aree dismesse è considerato un obiettivo prioritario all'interno del PGT. Sono stati individuati nel Documento di Piano due diversi macro ambiti all'interno del tessuto urbano al fine di promuovere processi di riqualificazione di aree oggi sottoutilizzate o dismesse, quali gli ambiti 3 e 5. Si segnala inoltre che all'interno del Piano delle Regole sono individuati 3 *ambiti di riorganizzazione urbana* che hanno per oggetto aree produttive dismesse o in dismissione disciplinate da specifiche schede normative. Inoltre per le aree C2, che ricomprendono una porzione del tessuto produttivo dismesso o sottoutilizzato della prima espansione industriale, sono previsti incentivi per attivare processi di qualificazione diffusa con un elevato grado di flessibilità sulle destinazioni al fine di moltiplicare le possibilità di rilancio della porzione semicentrale della città e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

**NON ACCOLTA**



OSSERVAZIONE n° **366**

PROT n° **21001**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MASSIMO CORNO (e altri)

**SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) chiede la modifica dell'art. 45 delle NTA del PdR consentendo per gli edifici in sede stradale di previsione la sola manutenzione ordinaria;
- b) chiede di integrare le previsioni del piano dei servizi in coerenza con i disposti del par. 3.3 della DGR 8/1681 del 29 dicembre 2005 (sostenibilità economico-finanziaria del Piano dei Servizi);
- c) chiede la modifica all'art. 12 relativo ad azioni di preverdissement e l'introduzione di possibilità di non effettuare la piantumazione in caso di dimostrata impossibilità (densità e estensione della piantumazione imposta incompatibili con parametri urbanistici P, Vf, ecc. relativi agli interventi edilizi).

**CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) la norma consente solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici inseriti all'interno di fasce per la realizzazione di nuovi tracciati viabilistici, per consentire l'utilizzo dell'edificio esistente;
- b) il DdP ha quantificato le risorse che verranno generate dall'attuazione delle previsioni di piano, il PdS ha individuato gli interventi di potenziamento della città pubblica: in relazione alle attivazioni degli interventi e, quindi, in relazione alla disponibilità effettiva delle risorse l'Amministrazione Comunale definirà programmi di attuazione del PdS, ovvero annualmente approva il Programma Triennale delle Opere Pubbliche. In ogni caso, al fine di esplicitare ulteriormente tale aspetto, si integra la relazione del Piano dei Servizi con un apposito paragrafo sull'argomento;
- c) l'articolo 12 è stato modificato per consentire una maggiore flessibilità nell'attuazione della piantumazione preventiva, ma non introdurre meccanismi che consentono di non attuare uno degli obiettivi strategici che si propongono di riqualificare dal punto di vista ecologico e ambientale la città.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

**PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Il Piano dei Servizi viene integrato con un paragrafo in tema di sostenibilità economico-finanziario del Piano.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**367**

PROT n°

**21004**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CRISTINA BROGLIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede di poter chiudere il portico ad uso pubblico realizzato in via della Pergola, con PE n° 146/91996.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una proposta che andrebbe a ridurre e modificare le forme e le modalità di fruizione dello spazio pubblico da parte di tutti i cittadini. A ciò si aggiunge che si tratta di una richiesta che non può essere affrontata singolarmente, ma deve essere valutata e verificata rispetto alle ricadute di livello generale che l'eventuale accoglimento potrà generare all'interno del tessuto urbano consolidato.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**368**

PROT n°

**21005**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIROPARTY SNC – SIMONA LOMBRICI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 10 delle norme del Piano delle regole, chiede la modifica della normativa relativa ai parcheggi pertinenziali delle attività non residenziali per poter procedere al parziale cambio d'uso richiesto con PE n° 40/2012 e non più attuabile in base al PGT adottato.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad essere carente nelle motivazioni, non si ritiene la proposta orientata a migliorare la qualità degli interventi e, soprattutto, il loro corretto inserimento all'interno del tessuto urbano consolidato. Si ricorda che la norma consente la monetizzazione dei parcheggi pubblici e l'obbligo di reperire i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'articolo 10 delle norme.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**369**

PROT n°

**21006**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

MARIO LEGNANI SNC – MARIA PIA GALLAZZI (Amministratore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 10 delle norme del Piano delle regole, chiede la modifica della normativa relativa ai parcheggi pertinenziali con possibilità di monetizzazione della carenza (sottozona B6/b).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad essere carente nelle motivazioni, non si ritiene la proposta orientata a migliorare la qualità degli interventi e, soprattutto, il loro corretto inserimento all'interno del tessuto urbano consolidato. Si ricorda che la norma consente la monetizzazione dei parcheggi pubblici e l'obbligo di reperire i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'articolo 10 delle norme.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**370**

PROT n°

**21011**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SILVANA MOCCHETTI (e altri cittadini)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo e Sacconago in via Ferre/via Bolivia/via Corridoni, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell' "Ambito di trasformazione Asse Borsano-Busto - n° 2", venga classificata come area di trasformazione del medesimo ambito. Segnala, inoltre, l'inesistenza di un giardino pubblico, erroneamente indicato nella relazione del Documento di Piano (pag. 36).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Infine, si prende atto della segnalazione relativa all'inesistenza del giardino pubblico e si provvede a modificare la relazione del Documento di Piano (pag. 36).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**371**

PROT n°

**21016**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIA RITA DENNA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione evidenzia per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Turbigo, la presenza di un segno grafico di divisione tra due aree adiacenti ricadenti nella "Zona mista terziario-residenziale – C1".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la verifica dei contenuti della richiesta con gli obiettivi e le finalità progettuali del Documento di Piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta, in quanto trattasi di un errore materiale nella predisposizione della cartografia di Piano.

A tal fine, si provvede ad eliminare il segno grafico di divisione, all'interno della "Zona mista terziario-residenziale – C1".

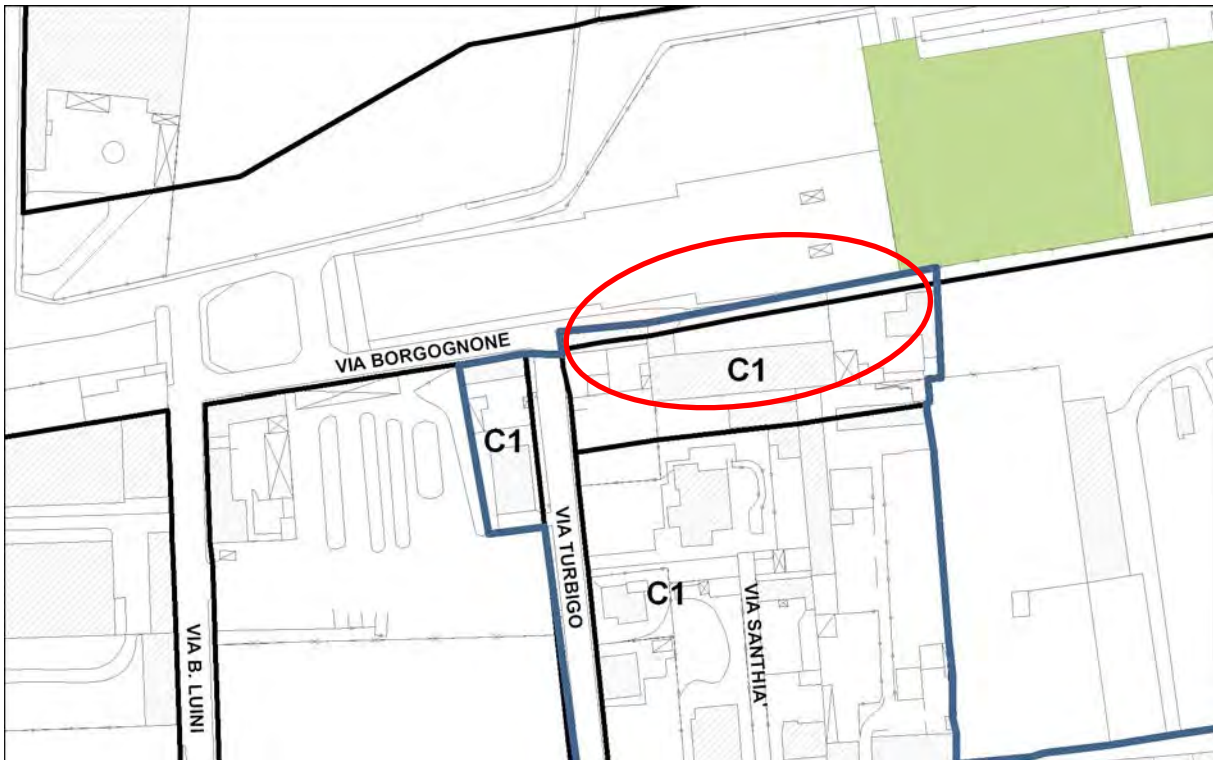
**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

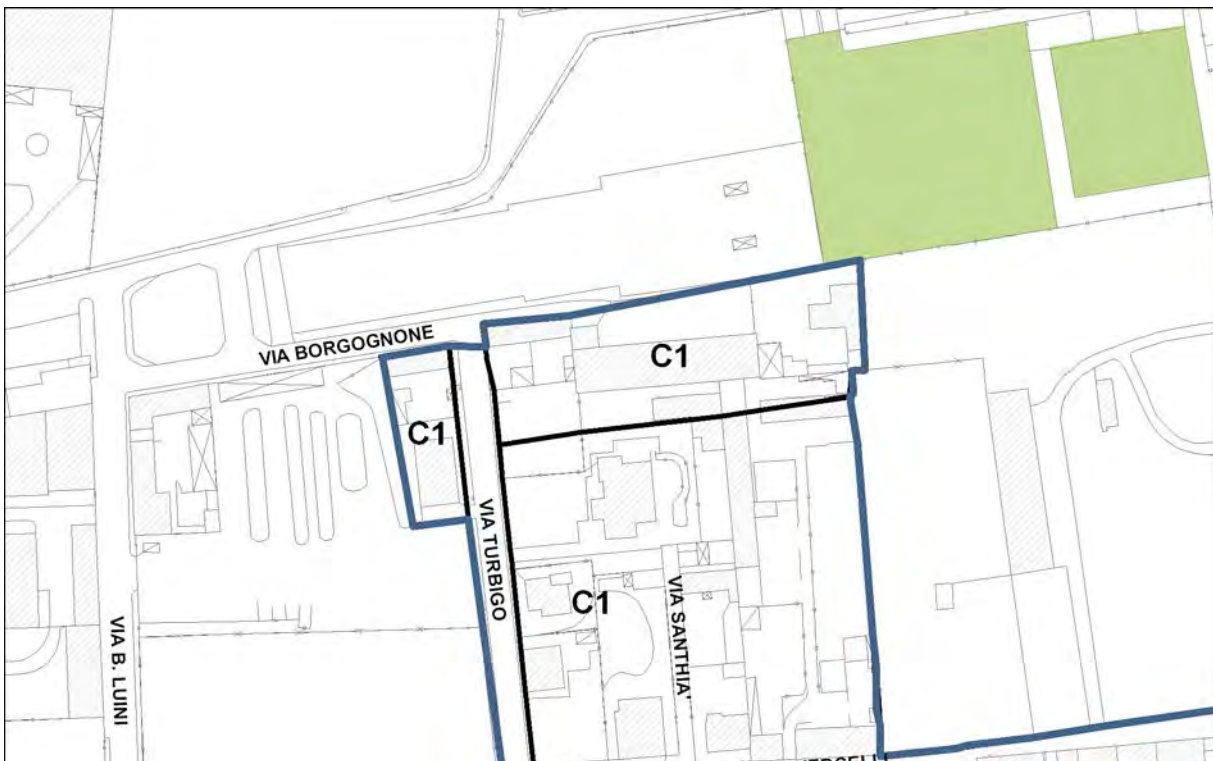
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **372**

PROT n° **21018**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
MARIA RITA DENNA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Turbigo, attualmente classificata come "Zona mista terziario-residenziale – C1" venga classificata come "Ambito residenziale complesso – B3/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto la valutazione della documentazione prodotta dal proprietario, la verifica dello stato dei luoghi, la valutazione delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito interessato e del contesto circostante in cui l'area è inserita, non ritengono di procedere ad una sua riclassificazione, come proposto dall'osservazione.

Viceversa, si intende modificare/integrare i contenuti dell'art. 31 delle norme del Piano delle Regole consentendo, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti o di completamento di lotti edificati l'applicazione dell'indice territoriale come indicato al comma 4 dell'articolo 31 e la possibilità di non adempiere a quanto previsto dal comma 3 del citato articolo, ovvero di rendere facoltativo il raggiungimento della quota minima del 50% per quanto riguarda sia la destinazione residenziale, sia le destinazioni terziaria/direzionale/commerciale, consentendo quindi una maggiore flessibilità per ciò che riguarda le destinazioni previste.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 31 – Zone miste terziario-residenziale (C1)</b>  3. Destinazioni d'uso In queste aree ..... - ..... pari al 50% della SLP totale.	<b>Art. 31 – Zone miste terziario-residenziale (C1)</b>  3. Destinazioni d'uso In queste aree ..... ..... pari al 50% della SLP totale. Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti o di completamento di lotti edificati, è facoltativa l'applicazione della norma



	riguardante il raggiungimento della quota massima del 50% della SLP totale a destinazione residenziale.
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **373**

PROT n° **21019**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
MARIA RITA DENNA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Turbigo/via Castelmorrone, attualmente classificata come "Zona mista terziario-residenziale – C1" venga classificata come "Ambito residenziale complesso – B3/c".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto la valutazione della documentazione prodotta dal proprietario, la verifica dello stato dei luoghi, la valutazione delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito interessato e del contesto circostante in cui l'area è inserita, non ritengono di procedere ad una sua riclassificazione, come proposto dall'osservazione.

Viceversa, si intende modificare/integrare i contenuti dell'art. 31 delle norme del Piano delle Regole consentendo, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti o di completamento di lotti edificati l'applicazione dell'indice territoriale come indicato al comma 4 dell'articolo 31 e la possibilità di non adempiere a quanto previsto dal comma 3 del citato articolo, ovvero di rendere facoltativo il raggiungimento della quota minima del 50% per quanto riguarda sia la destinazione residenziale, sia le destinazioni terziaria/direzionale/commerciale, consentendo quindi una maggiore flessibilità per ciò che riguarda le destinazioni previste.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 31 – Zone miste terziario-residenziale (C1)</b>  3. Destinazioni d'uso In queste aree ..... - ..... pari al 50% della SLP totale.	<b>Art. 31 – Zone miste terziario-residenziale (C1)</b>  3. Destinazioni d'uso In queste aree ..... ..... pari al 50% della SLP totale. Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti o di completamento di lotti edificati, è facoltativa l'applicazione della norma

	riguardante il raggiungimento della quota massima del 50% della SLP totale a destinazione residenziale.
--	---

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**374**

PROT n°

**21021**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

EMANUELA DELLE CASTELLE

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 41 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità per i fabbricati esistenti in area agricola di effettuare cambi di destinazione d'uso con possibilità di manutenzione e ristrutturazione, anche per i fabbricati pertinenziali non residenziali esistenti in area agricola (via Codina).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno della richiesta formulata, la normativa di riferimento è quella regionale relativa agli ambiti agricoli. Pertanto, trattandosi di area collocata in ambito agricolo sono consentiti solo ed esclusivamente gli interventi previsti all'art. 41 delle norme del PdR.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**375**

PROT n°

**21024**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ANNA MARIA COLOMBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere Beata Giuliana in via Vespri Siciliani, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**376**

PROT n°

**21027**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FLORICOLTURA PERGOLETTI GIANLUIGI – GIANLUIGI PERGOLETTI (Titolare)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via D'Aquino/viale Boccaccio, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell' "Ambito di trasformazione Asse Borsano-Busto - n° 2":

- a) il mantenimento dell'attività esistente florovivaistica, con l'attribuzione di un indice di 0,15 mq/mq per implementare le strutture esistenti in relazione alle esigenze dell'azienda;
- b) la riclassificazione dell'area, riconoscendo l'attività esistente.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione, così come formulata, non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città: l'attività di florovivaistica esistente è pienamente compatibile con gli obiettivi e le finalità di carattere ecologico e ambientale proprie dell'ambito di trasformazione (parco urbano lineare) e, di conseguenza, l'attività può continuare a svolgersi e, anche in futuro, si tratta di attività esistente che, all'interno dell'elaborazione del piano urbanistico attuativo, verrà considerata con attenzione e adeguatamente valorizzata.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Per quanto riguarda l'attività esistente, si ribadisce che la stessa può continuare regolarmente a svolgersi, mentre non possono essere consentiti ulteriori interventi di ampliamento dell'esistente. Si ricorda anche che gli indici delle attività florovivaistiche sono fissate dalla normativa regionale vigente.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**377**

PROT n°

**21029**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ETREA SRL – FRANCO ETREA (Legale rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Mortara, attualmente classificata come "Servizio culturale, sportivo e tempo libero", identificata nel Piano dei Servizi con il codice 6Ts2, venga classificata come "Ambito agricolo – E1".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto si prende atto dello stato dei luoghi e dello svolgimento di un'attività di carattere agricolo regolarmente autorizzata e, pertanto, si provvede a classificare l'intero comparto di proprietà, all'interno del Piano delle regole, come "Ambito agricolo – E1".

In ogni caso, trattandosi di previsioni compatibili, si provvede comunque di continuare ad individuare, all'interno del Piano dei Servizi, l'area come attrezzatura a servizi di carattere sportivo e tempo libero, come del resto indicato nella scheda attualmente inserita nel Piano dei Servizi.

### **ACCOLTA**

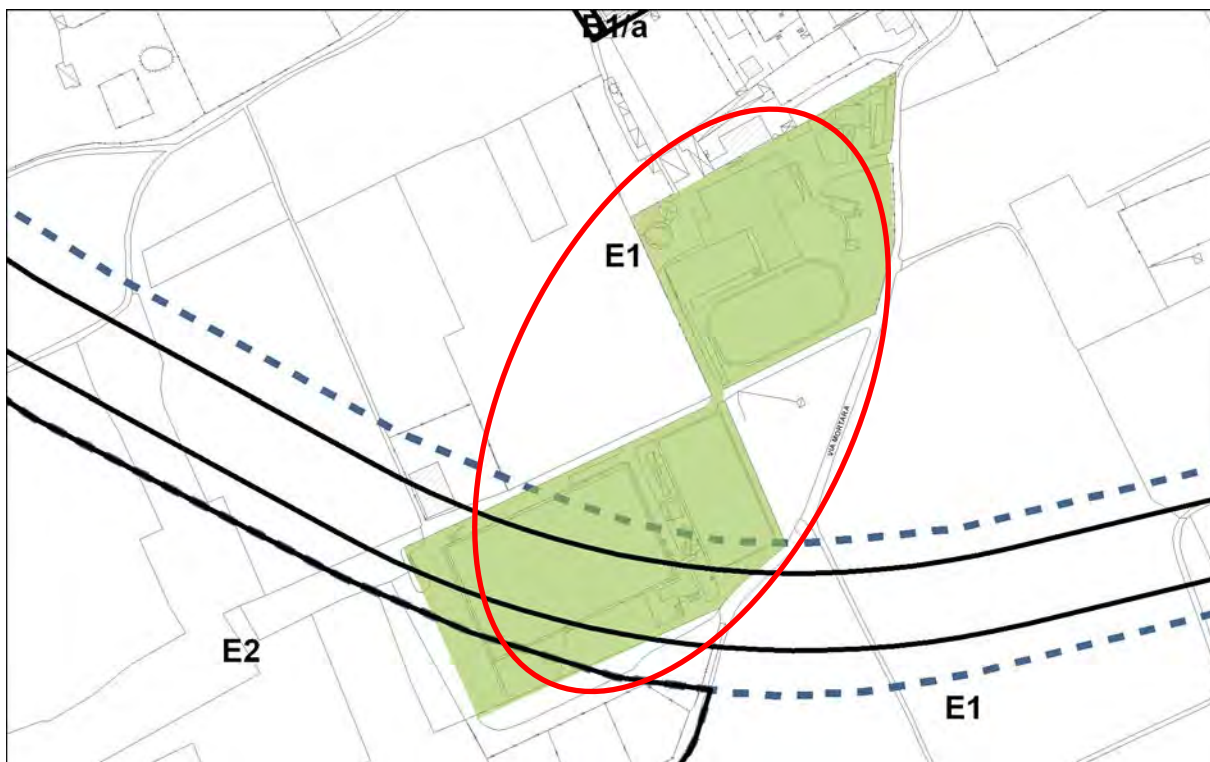
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

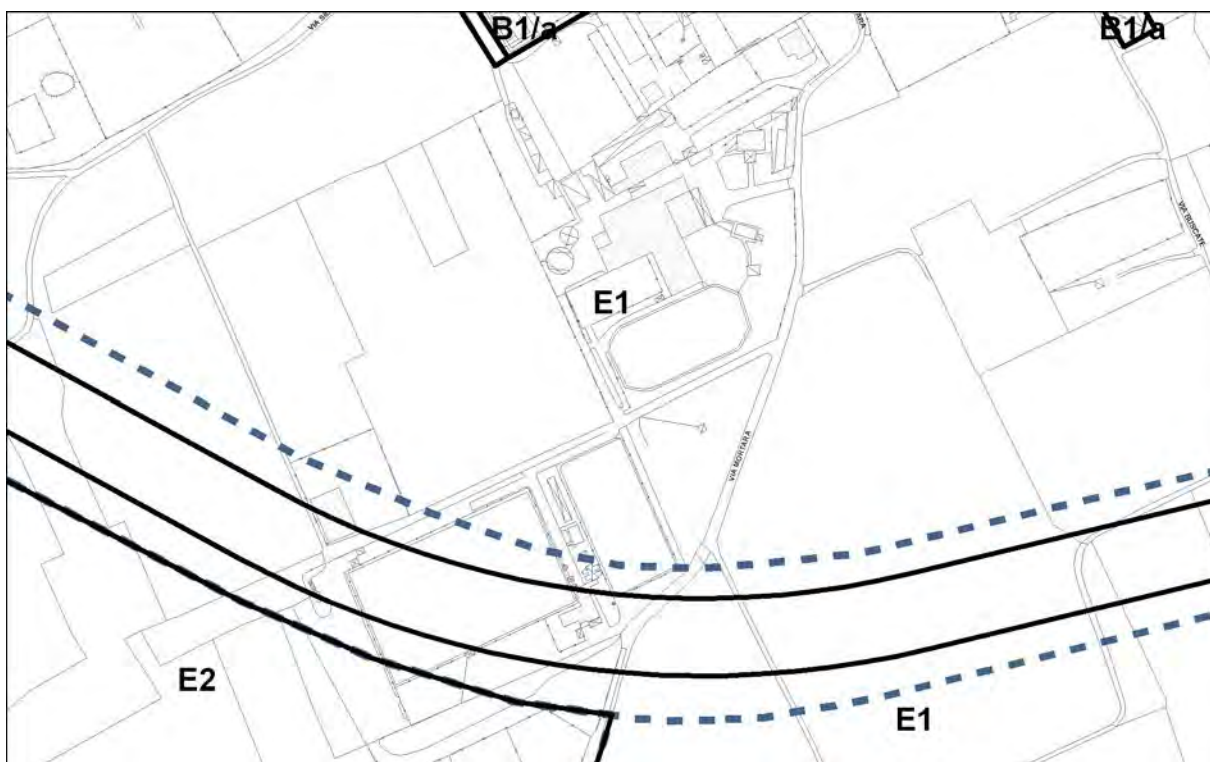
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**378**

PROT n°

**21030**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SALVATORE MADONIA (Comodatario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via per Fagnano, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 6, venga stralciata dall'ambito di trasformazione e consentire la permanenza dell'attività di vendita di frutta e verdura.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

379

PROT n°

21032

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**  
GIOVANNI COZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede la modifica del previsto ampliamento di via Solbiate, strada esistente all'interno del quartiere di Sant'Anna.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una previsione viabilistica finalizzata a migliorare l'innesto di via Solbiate in via per Cassano Magnago, importante asse viabilistico che svolge funzioni di livello sovra comunale, su cui si affacciano una serie di attività economiche, con la presenza di funzioni commerciali ed espositive. Occorre anche evidenziare che l'asse di via per Cassano Magnago è previsto come asse di riqualificazione del sistema delle attività economiche esistenti.

Si evidenzia che in sede di elaborazione del progetto preliminare verrà prestata particolare attenzione alla valutazione delle problematiche relative alle situazioni esistenti, con la ricerca di adeguate soluzioni progettuali.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**380**

PROT n°

**0021035**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PARTITO DEMOCRATICO - CAPOGRUPPO WALTER PICCO BELLAZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

- a) L'osservazione affronta i seguenti argomenti:
- b) ritiene che il DdP ignori le indicazioni progettuali (valorizzazione di Malpensa Fiere, integrazione FNM e FFSS, rete ecologica di parchi urbani, usi e attribuzione di funzioni ai vuoti urbani, potenziamento delle politiche di formazione innovazione e culturali) contenute nel Piano Strategico d'area vasta redatto dalla LIUC su incarico del Comune e finanziato dal Ministro delle infrastrutture;
- c) il processo partecipativo è stato attuato con scarsa efficacia; non sono stati promossi incontri e consultazioni con le categorie (industriali, artigiani, commercianti, professionisti, ect.) per meglio definire il quadro socio-economico di Busto;
- d) ritiene che l'obiettivo del Documento Propedeutico per la redazione del PGT relativo al contenimento del consumo di suolo sia stato solo parzialmente recepito (e non riferito in modo esatto nei documenti del PGT) e non condivide le previsioni di edificazione delle aree agricole (TR2a-TR2c-TR4d-TR4e-TR4f) e delle aree interne al quartiere di S.Edoardo (TR2f-TR2g) correlate alla realizzazione degli Ambiti di trasformazione 2 e 4 (Asse Borsano/Busto e area di mitigazione ambientale Nord Borsano) delle quali chiede la rimozione;
- e) condivide la scelta della realizzazione dell'Ambito 1 – Spina verde, ma non ritiene opportuno che si dia possibilità ai proprietari di aree al suo interno di recintarle e di escluderle all'uso pubblico (art. 4, comma 3 NTA del Piano dei Servizi);
- f) invita a considerare, ai fini dell'attuazione delle previsioni relative all'Ambito 3- Centro direzionale FNM, la proposta progettuale a suo tempo formulata dall'Arch. Botta su incarico del Comune;
- g) chiede che, nella fase di monitoraggio della VAS, si produca una carta del consumo del suolo annualmente verificabile, utile a controllare la situazione effettiva;
- h) chiede l'istituzione di un Controllo di gestione entro l'Ufficio di Piano al fine di monitorare e verificare l'effettivo impiego degli introiti in oneri urbanizzativi per la realizzazione di servizi;
- i) chiede l'eliminazione delle previsioni del PGT relative alle aree dismesse site in quartiere S.Michele (aree produttive di matrice storica C2) ritenendo che le previsioni per dette aree debbano invece tenere conto della risorsa che tali aree rappresentano al fine della realizzazione dei servizi del quale il quartiere è carente;
- j) ritiene inopportuna la previsione di una quota minima del 50% di terziario per le zone miste terziario-residenziale C1 (art. 31, comma 3 delle NTA);
- k) l) richiede una normativa specifica per la zona industriale di Sacconago e ritiene carente l'attuale dotazione di servizi della stessa;
- l) chiede che la disposizione relativa alle distanze delle sale da gioco da luoghi di culto, ospedali, case di cura, centri anziani, scuole e insediamenti destinati a bambini e ragazzi (art. 6, comma 9 delle NTA – Disciplina delle destinazioni d'uso)

sia portata da 150 a 500 metri, come da Regolamento Comunale approvato il 30 marzo 2012;

- m) in merito alla disposizione relativa al divieto di insediare alcune attività in specifiche zone del territorio (art. 6, comma 8 delle NTA – Disciplina delle destinazioni d'uso) segnala il contrasto con i principi comunitari e statali in materia di condizione giuridica degli stranieri, tutela della concorrenza e disciplina delle professioni e cita il pronunciamento in merito della Corte Costituzionale nel 2012;
- n) si rilevano semplificazioni ed errori (come l'attribuire la totalità degli standard urbanistici alla sola residenza e considerare come standard esistente la totalità delle aree previste a Parco Alto Milanese; o le previsioni sull'incremento del numero di abitanti, calcolato senza tener conto delle case attualmente non abitate);
- o) chiede che il Piano dei servizi sia corredato di un calcolo previsionale di realizzazione dei servizi nei prossimi 5 anni confrontato con una realistica quantificazione dell'introito degli oneri di urbanizzazione.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- p) la proposta non è accoglibile. Va innanzi tutto segnalato che il Piano strategico a cui si fa riferimento è cosa ben diversa dal Piano comunale previsto dalla LR12/2005 smi; infatti il Piano Strategico contiene indicazioni di politiche che si interfacciano più logicamente con i piani sovraordinati quali il PTR e il PTCP (valorizzazione di Malpensa Fiere, integrazione FNM e FFSS, potenziamento delle politiche di formazione innovazione e culturali). Dalle osservazioni fornite dalla Regione Lombardia e dalla Amministrazione Provinciale, pare purtroppo che l'attenzione alla Pianificazione strategica abbia ceduto il posto all'accanimento terapeutico nei confronti degli aspetti che la LR12/2005 assegna invece in maniera molto esplicita al Piano comunale. Come risultato si ha quindi che tutti contribuiscono con suggerimenti all'ottimizzazione delle aree di trasformazione ma nessun Ente si occupa dei contenuti della pianificazione strategica. Nel Documento di Piano sono comunque poste le precondizioni che hanno senso a scala comunale e che riguardano i meccanismi di rigenerazione urbana, il potenziamento delle reti ecologiche dei parchi e le indicazioni urbanistiche necessarie per un eventuale valorizzazione di Malpensa Fiere in cui però, come noto, il problema principale risiede nella competizione tra i sistemi espositivi nell'area Metropolitana.
- q) La proposta non è accoglibile. Nella Dichiarazione di Sintesi sono riportate con precisione tutte le fasi del processo partecipativo che ha coinvolto in varie fasi di sviluppo del Piano tutte le categorie citate dall'osservante.
- r) La proposta non è accoglibile. Le indicazioni del Documento Propedeutico sono state utilizzate per la redazione del Piano e sono state opportunamente specificate per ottenere un equilibrio tra le varie politiche che consentisse:
  - a. di iniziare un consistente processo di rigenerazione urbana che rappresenta l'elemento fondamentale per ottenere una reale diminuzione del consumo di suolo.
  - b. Riqualificazione e rilancio del sistema dei servizi per migliorare le condizioni ambientali della città e promuovere una attrattività del sistema urbano. All'interno di questa politica si inquadra il progetto di parco agricolo urbano da realizzare nelle aree agricole tra Busto Arsizio e Borsano. E' infatti da sottolineare la necessità di consolidare il mantenimento delle aree agricole al di là delle possibili variazioni di proprietà. Da questo punto di vista l'acquisizione pubblica può garantire una condizione di stabilità del sistema

agricolo che potrà progressivamente evolversi assumendo i connotati dell'agricoltura multifunzionale e dei servizi ecosistemici che rappresenta, al di là della scarsa o nulla considerazione in sede provinciale, la tendenza condivisa a livello europeo.

- s) La proposta è accoglibile parzialmente. In quanto si propone di integrare la norma indicata, unitamente all'inserimento nella scheda dell'ambito di trasformazione di indicazioni di carattere progettuale circa i criteri per la realizzazione delle recinzioni, che dovranno comunque essere effettuate con la prevalente presenza di siepi ed arbusti, privilegiando la trasparenza.
- t) La proposta è accoglibile parzialmente. All'interno della scheda dell'Ambito 3 verrà ribadita la necessità che il Piano Attuativo di iniziativa pubblica e privata tenga in considerazione i progetti elaborati nel tempo sull'area individuando le criticità e le potenzialità che potranno essere opportunamente valorizzate nel nuovo progetto.
- u) Si ritiene accoglibile la proposta di inserire nella fase di monitoraggio della VAS una Carta del consumo del suolo, da aggiornare con periodicità annuale; il Piano di monitoraggio verrà pertanto integrato come proposto in sede di approvazione.
- v) L'organizzazione dell'ufficio tecnico è già strutturata in modo da gestire con efficienza le informazioni relative all'utilizzo degli oneri e, pertanto, la proposta non è accoglibile.
- w) La proposta non è accoglibile. Rilevando che il recupero delle aree produttive di matrice storica costituisce un importante elemento per procedere effettivamente alla rigenerazione urbana, si sottolinea che questa politica è in grado di risparmiare l'uso di nuovo suolo, favorendo così gli obiettivi di cui l'osservante parla in altre parti dell'osservazione.
- x) La proposta è parzialmente accolta, modificando la norma dell'art. 31, comma 3 delle norme del PdR consentendo una maggior flessibilità, e quindi la possibilità di non rispettare le percentuali rispetto alle destinazioni funzionali, nel caso di interventi sull'esistente, compresi quelli di ampliamento e di completamento del tessuto urbano esistente.
- l) Si precisa che il PIP di Sacconago ha una normativa propria attualmente vigente, che nelle parti principali è stata inserita all'interno delle norme del PdR relativamente agli ambiti D1. Pertanto continua ad essere valida la norma approvata con il PIP stesso. All'interno del perimetro del PIP sono individuate aree per la realizzazione di servizi per le attività produttive insediate ed insediabili.
- m) Trattandosi di apposito regolamento applicativo, non si ritiene di procedere ad una modifica/integrazione delle norme di attuazione del piano.
- n) La proposta non è accoglibile. Nel merito si rimanda al parere formulato dall'Ufficio Legale dell'Amministrazione Comunale.
- o) La proposta non è accoglibile. Sottolineando che nella fase di controdeduzione si è provveduto con efficacia alla correzione degli errori materiali si evidenzia altresì che le quantificazioni relative al Parco Alto Milanese non sono considerate ai fini del calcolo degli standard così come è possibile constatare nella Relazione del Documento di Piano capitolo 4, ma sono state semplicemente aggiunte come annotazione negli approfondimenti del Piano dei Servizi perché tali aree rappresentano, di fatto, un "servizio" di scala sovracomunale. Dall'altra parte la legge costitutiva del PLIS nasce appunto per integrare i valori ambientali delle aree agricole con la possibilità di loro fruizione da parte della collettività.
- p) La proposta non è accoglibile. L'impostazione del PGT e in particolare del Piano dei Servizi tiene conto della situazione di grave crisi della finanza pubblica ed infatti le politiche per la valorizzazione dei servizi esistenti e di progetto è stata studiata per promuovere la realizzazione degli interventi (ad esempio interventi di

riqualificazione ambientale) che in larga misura prescindono dagli oneri di urbanizzazione. E' il caso ad esempio del preverdissement che ha portato in altre realtà lombarde alla realizzazione di oltre 800 ha di aree piantumate senza costi per la collettività.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A18 – Schede aree di trasformazione

Piano delle regole. Elaborato C13 - Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**381**

PROT n°

**21038**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ALBERTO GALLI (Professionista incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa alle aree di diversi proprietari, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo lungo via Valenza, chiede l'eliminazione della prosecuzione di via Valenza prevista da via Sondrio fino all'innesto in viale Boccaccio.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la verifica della rete viabilistica di livello locale esistente, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra viale Boccaccio e via Sondrio, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria.

### **ACCOLTA**

### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI:**

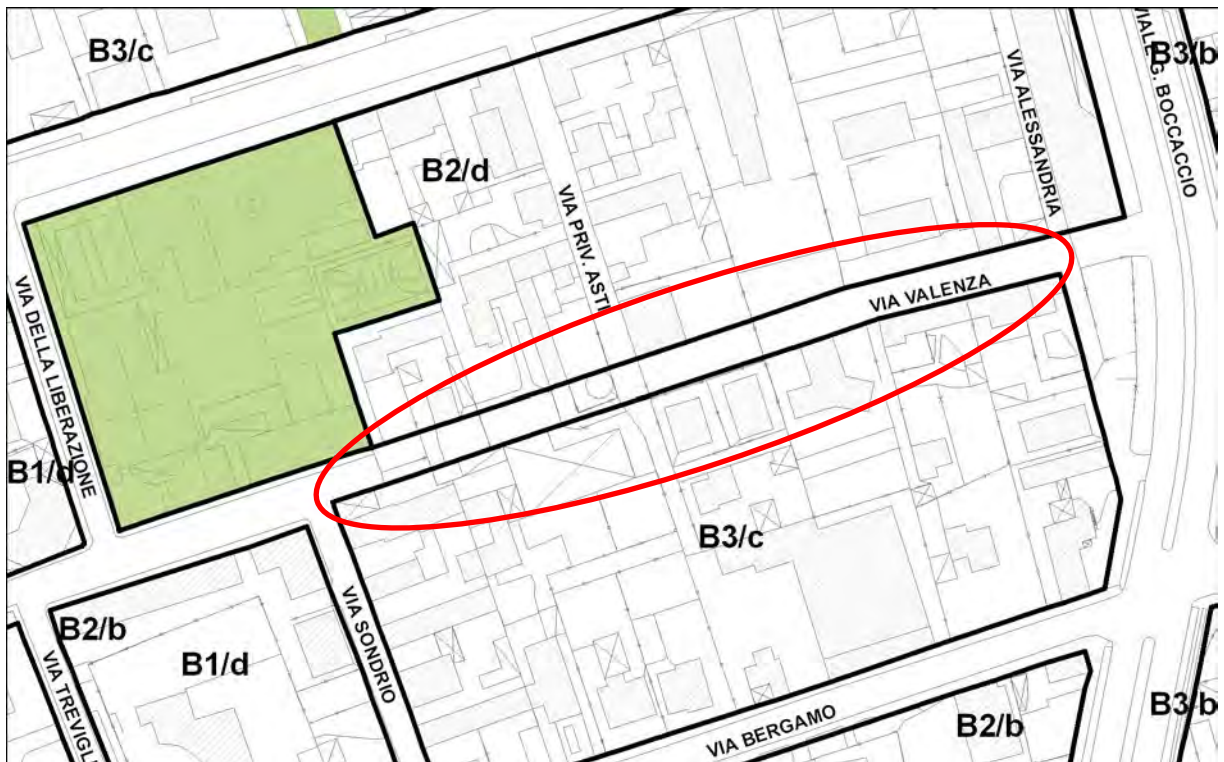
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**382**

PROT n°

**21039**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CAMILLA EVARCHI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che via Montenero, strada esistente all'interno del quartiere di Sacconago, venga ampliata nel calibro stradale, fino a raggiungere una larghezza minima di 8,25 metri.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto la verifica dello stato dei luoghi e degli edifici esistenti e, in modo particolare, la valutazione degli interventi necessari a raggiungere il calibro minimo proposto dall'osservazione, 8,25 metri, rendendo l'intervento decisamente complesso e particolarmente oneroso e, di conseguenza, difficilmente attuabile. Occorre anche aggiungere che, l'eventualità di un intervento simile, deve essere inserita all'interno di uno scenario più ampio che riguarda la valutazione dell'insieme degli interventi relativi alla rete viabilistica necessari per la città di Busto Arsizio e, di conseguenza, anche l'individuazione delle priorità di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **383**

PROT n° **21042**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

NICOLA FARHANGHI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di Sant'Edoardo in via Vizzolone di Sotto, inserita all'interno dell'ambito di trasformazione TR.1d:

- a) chiede la definizione di unità minima di intervento per l'attuazione dell'ambito;
- b) chiede di rivedere la tempistica e modalità di piantumazione preventiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie la richiesta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione;
- b) si accoglie la richiesta provvedendo ad integrare il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare

<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p>la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p> <p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**384**

PROT n°

**21044**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

FRANCESCO FARACI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via San Macario, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**385**

PROT n°

**21046**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

LUIGIA COLOMBO (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Dairago, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B2/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **386**

PROT n° **21047**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

RESIDENZA REGINA SRL – ANNA FABI (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede per l'area di proprietà, localizzati nel quartiere di Madonna Regina in via Bevilacqua, inserita all'interno dell'area di rigenerazione privata 7b, chiede di definire unità minima di intervento per l'attuazione dell'ambito.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta provvedendo ad inserire un nuovo comma 7, all'interno dell'art. 5 con la possibilità di individuare comparti di intervento, all'interno dell'ambito di rigenerazione, così come è previsto negli ambiti di trasformazione e di trasformazione per la riqualificazione urbana.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la

	<p>cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante delibera da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p>
--	---



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**387**

PROT n°

**21049**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
CARLA GRECO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede la modifica della normativa inerente le distanze dalle sedi stradali (contesta applicazione diversa da DM n° 1444/68) e chiede la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione senza arretramenti da riservare alle aree libere- pilotis e tra fabbricati, proponendo 10 mt.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente provvedendo a modificare il comma 2 e il comma 3 dell'articolo 5 delle norme del PdR, riducendo la distanza tra edifici a 10 metri e introducendo una diversa determinazione della distanza dalle strade nel caso di strade di interesse locale (strade classificate come F).

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.  3. Distanza minima dalle strade. ..... - M 10 per strade larghezza superiore a m 15.	<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.  3. Distanza minima dalle strade.  - M 10 per strade larghezza superiore a m 15. - Nel caso di strade di livello locale (strade F) è

Per “strade” si assume la definizione contenuta .....	<p>prevista una distanza minima degli edifici di 5 metri dalle sedi stradali per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.</p> <p>Per “strade” si assume la definizione contenuta .....</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**388**

PROT n°

**21050**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio beni storici C11 del Padiglione Ospedale di Busto Arsizio realizzato da arch. Candiani-ing Wlassics nel 1926.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che trattandosi di edificio pubblico con oltre 75 anni, di fatto risulta edificio di interesse storico ed architettonico, soggetto a normativa di tutela e le modalità di intervento potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**389**

PROT n°

**21051**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIO MILANI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede la revisione della normativa relativa alle distanze da sede stradale e altezze massime previste per subarea B6/b per poter collocare tutta la possibilità edificatoria consentita in caso di demolizione e ricostruzione secondo nuovi canoni energetici.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente provvedendo a modificare il comma 3 dell'articolo 5 delle norme del PdR, introducendo una diversa determinazione della distanza dalle strade nel caso di strade di interesse locale (strade classificate come F).

La restante parte della richiesta non è accolta in quanto si tratta di proposta che non contribuisce a migliorare la qualità e le prestazioni degli edifici in progetto.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  3. Distanza minima dalle strade. ..... - m 10 per strade larghezza superiore a m 15.  Per "strade" si assume la definizione contenuta .....	<b>Art. 05 – Distanze</b>  3. Distanza minima dalle strade.  - m 10 per strade larghezza superiore a m 15.  Nel caso di strade di livello locale (strade F) è prevista una distanza minima degli edifici di 5 metri dalle sedi stradali per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente. Per "strade" si assume la definizione contenuta .....

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**390**

PROT n°

**21052**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio beni storici C11 dell'ex-Mercato Coperto di via Manara (ora edificio Liceo Artistico).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**391**

PROT n°

**21053**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio beni storici C11 di vari edifici di pregio e zone di particolare interesse storico-ambientale: edifici arch. Gambini, edifici arch. Castiglioni e architetti più recenti, anche di epoca fascista, ciminiera, aree urbane di particolare interesse.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**392**

PROT n°

**21054**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

TARCISIO ANZINI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Bottigelli/via Rodari, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area di rigenerazione urbana, con indice 0,5 mq/mq e altezza 10 metri.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

### **NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**393**

PROT n°

**21056**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARIO RE (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa alle norme del Piano delle regole, chiede la modifica della tipologia di intervento per l'edificio di via Cardinal Simone 3, da Rc a Re, in relazione alle effettive caratteristiche dell'immobile e alle funzioni ivi insediate.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una richiesta che non può essere affrontata singolarmente, ma deve essere valutata e verificata rispetto alle ricadute di livello generale che l'eventuale accoglimento potrà generare all'interno del tessuto urbano consolidato. A ciò si aggiunge che l'attività di classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico e di delimitazione dei centri storici è stata svolta sulla base di criteri e principi di livello generale, fondati sulle caratteristiche rilevate degli edifici esistenti.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**394**

PROT n°

**21057**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

ASSOCIAZIONE COMMERCianti DI BUSTO ARSIZIO – ROMEO MAZZUCHELLI  
(Presidente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Piano delle Regole:

- a) art. 6, comma 4 e art. 63: evidenzia la norme del DdP, art. 7: evidenzia la necessità di rendere coerenti le definizioni di destinazioni d'uso (sottocategorie) dell'art. 6 delle NTA (elaborato C.13), con quelle riportate nel Titolo V – Norme per il commercio all'art. 63 dello stesso elaborato;
- b) suggerisce di rifarsi alle definizioni contenute nell'art. 4 del D.Lgs. n°114/98 e nel TU delle leggi regionali in materia di commercio e fiere, LR n° 6/2010 (esempio sostituire in tutto il testo delle NTA la dicitura "pubblici esercizi" con "attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande");
- c) art. 6, comma 10: chiede la revisione delle destinazioni ammesse (tabella art. 6, comma 10) con attenzione alle aree urbanistiche ricadenti nel Distretto Urbano del Commercio, nell'ottica di favorirne lo sviluppo e la competitività (esempio valutare la non ammissione di banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie ai piani terra con affaccio su area pubblica);
- d) art. 6 – art. 41: chiede attenzione alla compatibilità della destinazione d'uso commerciale in area agricola relativamente alle attività florovivaistiche;
- e) art. 10, comma 4: chiede di attenersi alle definizioni di destinazione d'uso contenute nell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98 e smi e al TU delle leggi in materia di commercio e fiere (LR n° 6/201, anche nell'attribuzione dei parcheggi pertinenziali);
- f) art. 63, comma 9: chiede di integrare il comma 9, locali da non considerare destinati a somministrazione di alimenti e bevande, con la frase "purchè tale attività sia svolta solamente in concomitanza con gli orari di apertura dell'attività principale";
- g) art. 63: richiede che venga normata in modo più chiaro l'attività di commercio in sede fissa rispetto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, soprattutto per le attività che presentino in concomitanza entrambe le situazioni oppure le attività artigianali;
- h) art. 63, comma 12: chiede l'introduzione di un limite massimo di Slp per l'attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali;
- i) art. 64, comma 9: segnala all'art. 64 comma 9 errato rimando all'art. 63 da sostituire con rimando all'art. 65;
- l) art. 64: chiede di inserire nell'art. 64 – Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali, la definizione di Distretto del Commercio (art. 5 del TU delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), con le necessarie indicazioni normative e di rapporto con azionamento;

- m) art. 67: chiede la modifica della disciplina dell'art. 67 – Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita relativa all'accorpamento delle strutture di vendita esistenti anche in deroga alle previsioni di azionamento (comma 6) e valutare la possibilità di demandare a un successivo provvedimento condiviso dal Consiglio Comunale, da adottarsi a seguito di consultazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, l'adozione di criteri qualitativi e indicatori sulla base dei quali valutare la relazione tecnica di cui al comma 4 dello stesso articolo;
- n) art. 68: condivide le scelte di non consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita e suggerisce di rafforzare tale indirizzo introducendo all'art. 68 comma 1, adeguate motivazioni (richiama a tale scopo varie recenti disposizioni normative);
- o) art. 69: chiede l'introduzione di criteri per la valutazione del fabbisogno dei servizi commerciali per il territorio, della possibilità di realizzazione effettiva dei parcheggi e del loro posizionamento, della eventuale monetizzazione delle aree a parcheggio per le attività di somministrazione di alimenti e bevande differenziandone la normativa in relazione alla dimensione e alla tipologia;
- p) art. 69: chiede l'esonero degli esercizi di vicinato anche operanti in aggregazioni e reti di impresa dalle prescrizioni dell'art. 69 relative ai requisiti strutturali e organizzativi (parcheggi, aree di carico e scarico, servizi e spazi pedonali);
- q) art. 69: chiede di chiarire i contenuti dell'art. 69 comma 11, con riferimento in particolare agli esercizi di vicinato in centro storico e aree consolidate in genere;
- r) art. 70, comma 4: evidenzia che l'ampliamento ivi ammesso è da riferirsi ad attività esistenti.

#### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si accoglie la proposta e si provvede a riportare le categorie indicate nell'art. 63 delle norme del PdR nell'art. 6 delle stesse (previa verifica di coerenza con quanto riportato al successivo punto);
- b) si accoglie la proposta, provvedendo ad uniformare le definizioni relative alla materia commerciale in coerenza con le indicazioni del D.Lgs. n° 114/98 e della normativa regionale;
- c) non si ritiene di inserire prescrizioni di limitazione delle attività terziarie nelle aree urbane ricadenti nel DUC, in quanto tali destinazioni sono comunque compatibili e contribuiscono a garantire la plurifunzionalità del tessuto urbano. Per quanto riguarda il DUC si evidenzia che le attuali norme consentono comunque l'insediamento di destinazioni commerciali, negozi di vicinato e medie strutture fino a 500/1000 mq, all'interno del tessuto urbano consolidato
- d) si accoglie la proposta e si evidenzia che l'art. 41 relativo agli ambiti agricoli, richiama i riferimenti alla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., che definisce quali sono le attività consentite in zona agricola;
- e) si conferma il rispetto della normativa di riferimento, provvedendo ad effettuare le necessarie precisazioni all'interno dell'art. 10 e dell'art. 63 delle norme del PdR;
- f) Non si ritiene di inserire limitazioni allo svolgimento delle attività di somministrazione all'interno di attività principali che svolgono anche un servizio di interesse pubblico;
- g) Si precisa che le diciture contenute nell'art. 63 sono riferite alle norme di carattere nazionale e regionale, anche per ciò che riguarda le attività compatibili, rimandando, anche per questo aspetto, alla normativa regionale;
- h) Non si ritiene di inserire una limitazione ad un tipo di attività di carattere secondario e complementare rispetto all'attività di produzione del bene;

- i) Si provvede a correggere l'errato riferimento all'articolo delle norme;
- l) Si provvede ad inserire un nuovo comma, all'interno dell'art. 64, finalizzato a riconoscere la presenza del Distretto Urbano del Commercio e rimandando ogni ulteriore approfondimento all'interno del Piano Urbano del Commercio in fase di elaborazione;
- m) Si accoglie la richiesta, evidenziando che l'intero argomento verrà adeguatamente affrontato all'interno del Piano Urbano del Commercio in fase di elaborazione;
- n) Si accoglie la richiesta e si inserisce all'interno dell'art. 68 un approfondimento relativo alle motivazioni di tale scelta;
- o) Si provvede ad inserire all'interno dell'art. 69 le precisazioni, in tema di parcheggi, relative alle attività di somministrazione;
- p) Non si accoglie la richiesta in quanto si tratta di norme che sono orientate a migliorare la qualità e le prestazioni degli edifici e, di conseguenza, anche delle attività che all'interno si insedieranno;
- q) Si tratta di un'indicazione da rispettare per i nuovi interventi, ed è finalizzato a garantire un corretto inserimento degli spazi commerciali all'interno del tessuto urbano;
- r) Si precisa, all'interno dell'art. 70, che l'ampliamento ammesso è da riferirsi alle attività esistenti.

## **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**395**

PROT n°

**21095**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

EMANUELA OMIZZOLO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via San Candido/via Collalto, propone l'eliminazione del previsto prolungamento di via San Candido e via Collalto, in allacciamento con viale Stelvio.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di confermare una previsione viabilistica necessaria a garantire un'adeguata rete viabilistica di livello locale a servizio dei residenti. Pertanto, considerando che il sedime viabilistico risulta individuato dal precedente strumento urbanistico e che si ritiene la previsione necessaria a garantire un'adeguata viabilità agli isolati esistenti, si ritiene di confermare quanto previsto.

Si evidenzia che in sede di elaborazione del progetto preliminare dovrà essere prestata particolare attenzione agli edifici preesistenti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**396**

PROT n°

**21061**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

SALVATORE ALOISIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via della Pergola, rileva che il previsto asse di quartiere di Madonna Regina/via della Pergola risulta sovrapposto alla Zona A4 – cascina Grande (scheda 26c dell'elaborato C11) e chiede l'eliminazione della strada, in subordine l'eliminazione dei vincoli imposti dal PGT al sedime della cascina, incompatibili con la previsione viabilistica.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta, anche se non si prevede l'eliminazione di via della Pergola, che viene confermata come importante asse di quartiere, ma si provvede a rivedere il tracciato stradale, rinviando la definizione della soluzione viabilistica, che consideri con particolare attenzione le preesistenze lungo il tracciato, in sede di attuazione dell'ambito di rigenerazione urbana previsto dal piano.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica nel tratto di sovrapposizione con Cascina Grande, perimetrando correttamente, come da elaborato C11, la cascina esistente.

**ACCOLTA**

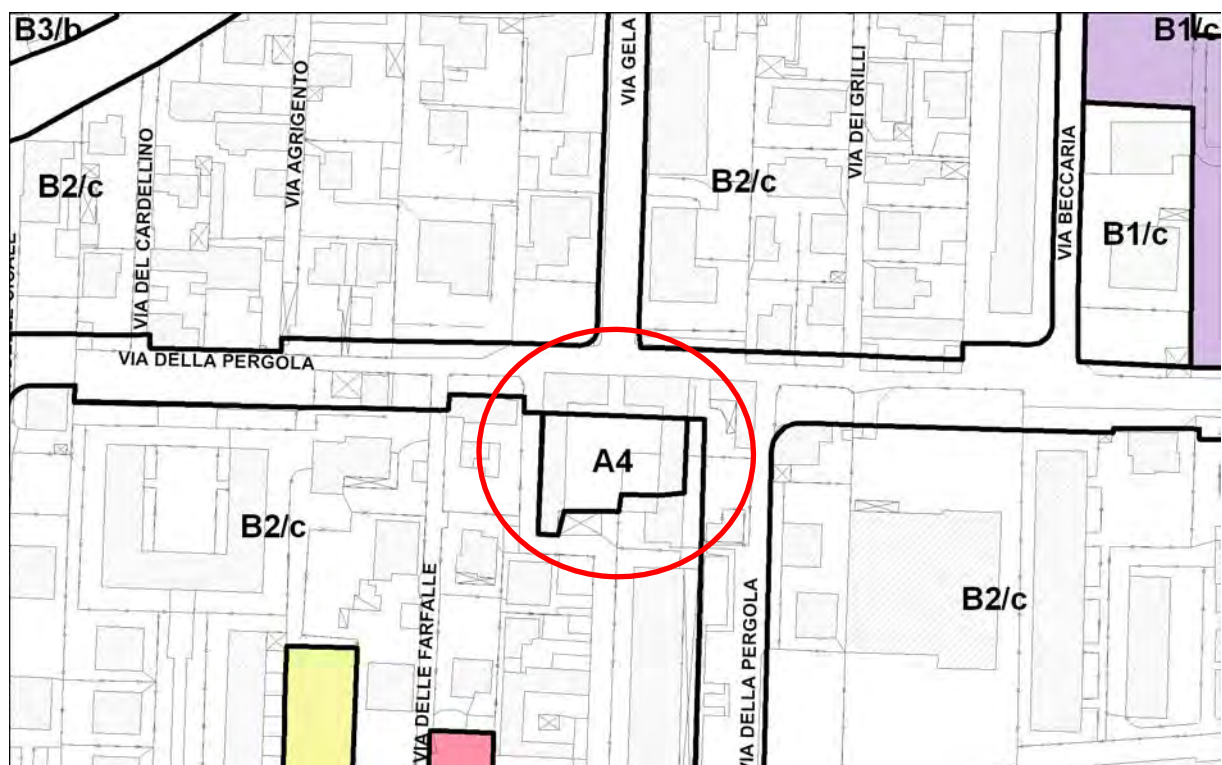
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

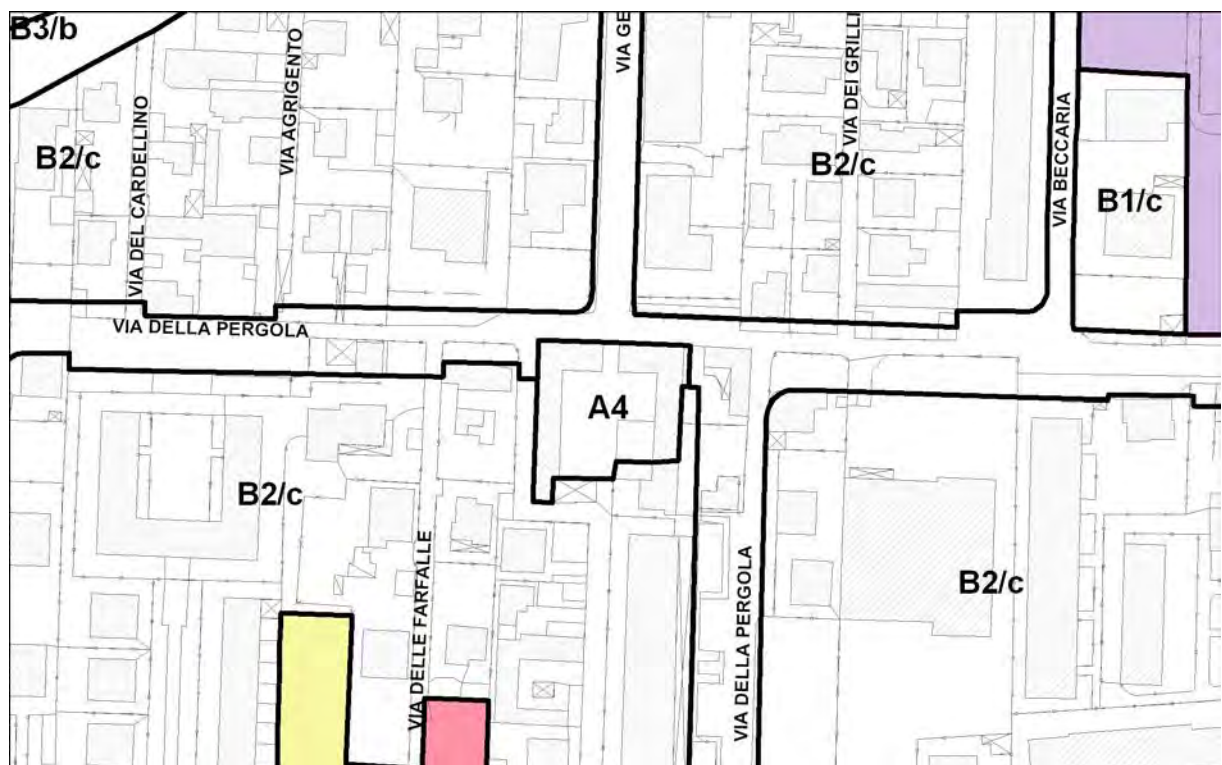
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**397**

PROT n°

**21063**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede il mantenimento sostanziale degli edifici e degli elementi architettonici e tipologici dell'Ex-calzaturificio Borri e ritiene che gli immobili riqualificati (a seguito di bando concorsuale pubblico) debbano ospitare servizi pubblici o di interesse pubblico.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto si evidenzia che l'ambito di riqualificazione Ex-Calzaturificio Borri è attuabile mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dal piano: pertanto, anche in relazione all'esito del concorso pubblico già svolto, in quella sede l'Amministrazione Comunale avrà la possibilità di valutare la proposta progettuale, compresa la valorizzazione dell'esistente e il ruolo e la funzione degli spazi pubblici, integrati con quelli privati.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **398**

PROT n° **21064**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

IMMOBILIARE LE MAGNOLIE SPA – CLAUDIO GALLO (Legale rappresentante)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano

L'osservazione chiede, per l'area di proprietà localizzata nel quartiere di San Giovanni in via Zappellini/via Culin, richiamando i ricorso pendente al Consiglio di Stato, chiede la modifica degli indici contenuti nella scheda ATRU1.2: Rc = 50%, If = 1,35 mq/mq, H max consentita dal PGT e SIp di 15.679 mq.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta parzialmente. Non può essere accolta nella richiesta relativa alla modifica dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dal PGT, in quanto i parametri assegnati agli ambiti di trasformazione sono il risultato di una valutazione approfondita e dettagliata delle possibilità edificatorie degli ambiti, rispetto ad una sostenibilità complessiva del piano.

Si evidenzia che la normativa del DdP, per la precisione, l'art. 5, viene integrato con l'inserimento di un nuovo comma finalizzato al riconoscimento della SIp di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, consentendo interventi di riutilizzo totale, oppure di riutilizzo parziale in sede di sviluppo dell'ambito. Il riconoscimento della SIp viene effettuato utilizzando il medesimo criterio utilizzato per le zone C2 e regolato dall'art. 32 delle norme del PdR.

### ACCOLTA PARZIALMENTE

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.	<b>Art. 5 – Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo</b>  ..... 6. Le aree di trasformazione individuate all'interno ..... attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato. 7. Per le aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è facoltà degli aventi titolo ..... per l'intervento da



	<p>parte degli altri proprietari compresi all'interno del perimetro di intervento.</p> <p>8. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno del perimetro di aree di trasformazione, aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e aree di rigenerazione urbana è consentito il loro riutilizzo, totale e parziale, secondo modalità da definire in sede di piano attuativo. La possibilità di mantenere la SIp esistente è correlata alle trasformazioni funzionali proposte, nei termini e secondo le destinazioni, i relativi indici e le specifiche prescrizioni indicati nella tabella sotto riportata.</p> <p>.....</p> <p>(Si riporta la tabella di cui al comma dell'art. 32 delle norme del PdR)</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **399**

PROT n° **21065**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**  
STEFANO ORO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede la modifica della normativa relativa all'edificazione in classe A prevedendo per chi edifica in tale classe una riduzione degli oneri di urbanizzativi o premi volumetrici.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto, modificando il comma 18 dell'art. 12, si inserisce la possibilità di realizzare anche edifici in classe B e C, con una riduzione della capacità edificatoria. Non si ritiene di incentivare ulteriormente la realizzazione di edifici in classe A in quanto tale opportunità è già stata valutata in sede di definizione delle capacità edificatorie degli ambiti.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b>  ..... 18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.	<b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b>  ..... 18. E' richiesta la realizzazione di edifici in classe A. E' consentita la realizzazione di edifici in classe B e C con una riduzione del 5% e del 10% della SIp assegnata; il nuovo regolamento edilizi disciplinerà al riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n° **400**

PROT n° **21067**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede il mantenimento sostanziale degli edifici e degli elementi architettonici e tipologici presenti nell'Ambito 3 – San Michele (Allegato 3 alle NTA del Piano delle Regole) e ritiene che la riqualificazione del comparto (a seguito di bando concorsuale pubblico) debba garantire la presenza di servizi pubblici o di interesse pubblico. Suggerisce attenzione alla memoria di antichi tracciati e propone una valorizzazione archeologica della zona.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente, in quanto si evidenzia che l'ambito di riqualificazione San Michele è attuabile mediante piano attuativo di iniziativa pubblica, con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dal piano: pertanto, in quella sede l'Amministrazione Comunale avrà la possibilità di valutare la proposta progettuale, compresa la valorizzazione dell'esistente e il ruolo e la funzione degli spazi pubblici e l'attenzione agli elementi storici ed archeologici presenti.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **401**

PROT n° **21068**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

STEFANO ORO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 5 delle norme del Piano delle regole, chiede la modifica delle distanze tra fabbricati e dei nuovi fabbricati dalle strade.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo a modificare il comma 2 e il comma 3 dell'articolo 5 delle norme del PdR, riducendo la distanza tra edifici a 10 metri e introducendo una diversa determinazione della distanza dalle strade nel caso di strade di interesse locale (strade classificate come F).

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.  3. Distanza minima dalle strade. ..... - M 10 per strade larghezza superiore a m 15.  Per "strade" si assume la definizione contenuta .....	<b>Art. 05 – Distanze</b>  2. Distanze minime tra fabbricati In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.  3. Distanza minima dalle strade.  - M 10 per strade larghezza superiore a m 15. -  Nel caso di strade di livello locale (strade F) è prevista una distanza minima degli edifici di 5 metri dalle sedi stradali per gli interventi di

	<p>nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.</p> <p>Per “strade” si assume la definizione contenuta .....</p>
--	--

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **402**

PROT n° **21069**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

STEFANO ORO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede la modifica della normativa relativa al preverdissement (comma 3 e comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta provvedendo ad integrare il comma 12 dell'articolo 12 delle norme del DdP.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 – Norme

Versione adottata	Proposta di modificazione
<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.</p>	<p><b>Art. 12 – Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione – Schede normative</b></p> <p>.....</p> <p>12. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città ..... dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dalla presentazione del piano attuativo e costituisce condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'approvazione dei piani attuativi. E' facoltà degli aventi titolo procedere alla piantumazione preventiva anche in anticipo rispetto alla presentazione del piano attuativo.</p>

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**403**

PROT n°

**21070**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) allegare al PGT la planimetria dei rinvenimenti archeologici in territorio comunale, delle aree a maggior sensibilità/probabilità di rinvenimenti archeologici e dei possibili tracciati da tutelare;
- b) prevedere una specifica normativa di tutela e salvaguardia (con comunicazioni alla Soprintendenza) da applicare ai fini del riscontro e controllo di eventuali presenza archeologiche nei cantieri.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) all'interno del piano sono state inserite nella cartografia le informazioni disponibili e cartografabili. In ogni caso, trattandosi di argomento specifico, potrà essere affrontato con un'attività apposita di approfondimento, sulla base di una preventiva raccolta di dati e di informazioni, cui si potrebbero aggiungere attività e rilievi su campo;
- b) trattandosi di aspetto prevalentemente legato all'attuazione degli interventi edilizi, si raccoglie il suggerimento e si rimanda alla redazione del Regolamento Edilizio Comunale la sua declinazione.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**404**

PROT n°

**21073**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione nello specifico affronta gli aspetti di carattere normativo, all'interno delle norme del Piano delle Regole:

- a) rileva la carenza di riflessioni analitiche e di riferimenti normativi specifici inerenti gli edifici di culto e socializzazione a alla relativa specifica destinazione d'uso;
- b) ritiene che le tabelle delle norme del Piano delle regole (destinazioni principali e secondarie) debbano riportare le attività ammesse e non quelle non consentite.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) si evidenzia che questa tipologia di edifici rientra all'interno della più ampia categoria dei "servizi alla residenza" e, di conseguenza, tale tipologia di servizio è sempre compatibile all'interno del tessuto urbano consolidato;
- b) la tabella inserita all'interno delle norme del Piano delle regole, all'art. 6, può essere letta in entrambe le direzioni, ovvero tutto ciò che non è indicato come non ammesso è conseguentemente ammesso. Per quanto riguarda poi la specificazione delle destinazioni principali e secondarie, all'interno dei singoli articoli delle varie zone si specifica ciò che è funzione principale e secondaria.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**405**

PROT n°

**21074**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIUSEPPINA APOSTOLO – GIANLUCA ERESI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 37 delle norme del Piano delle regole, chiede la possibilità di effettuare, per le residenze esistenti in sottozona D2, ampliamenti fino al 20% o 30 mq di slp e costruzioni minori (box, tettoie, ....).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Inoltre, si precisa che nel caso specifico, la residenza è una funzione secondaria e complementare a quella principale e, di conseguenza, non passibile di ulteriori ampliamenti.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare altri edifici è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi assegnati alla zona di riferimento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**406**

PROT n°

**21076**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione propone l'attivazione di un processo di premialità per progettazioni concorsuali urbanistiche e architettoniche riguardanti aree di vasto respiro e per complessi immobiliari di riconosciuto valore storico- culturale (es. corti, ambito S.Michele, cascine, ...), prevedendone l'obbligatorietà in zone come l'ex-Calzaturificio Borri.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta anche se, essendo attinente alle modalità e alle forme di attuazione degli interventi, non è esclusa la possibilità di procedere alla progettazione di determinanti ambiti di rilievo urbanistico utilizzando la procedura concorsuale. Così come si evidenzia che per tutti gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana è prevista una fase di negoziazione (art. 11 delle norme del DdP), mentre per gli ambiti di riorganizzazione urbana l'iniziativa è di carattere pubblico e/o pubblico-privato.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**407**

PROT n°

**21077**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

VINCENZO CILURZO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Padre Semeria, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**408**

PROT n°

**0021078**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:**

Le politiche adottate nel PGT in tema di housing sociale sono carenti e poco efficaci, il PGT quindi disattende quanto previsto dalla Delibera C.C, n.91 del 30.11.2011.

Il tema dell'Housing sociale si limita esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio non utilizzato esistente demandando ai privati l'onere delle dotazioni di tale categorie di abitazioni e legando gli interventi ad una ipotetica crescita di investimenti nell'edilizia privata, scenario ritenuto dall'osservante poco probabile nello specifico contesto socio-economico attuale.

### **CONTRODEDUZIONE:**

Si sottolinea in particolare che la politica riportata dal Documento di Piano è relativa al riutilizzo del patrimonio edilizio non utilizzato rappresenta una delle possibili modalità di sostegno all'edilizia sociale. Si informa che in base alla LR12/2005 in tutte le aree a servizi è prevista la possibilità di interventi di edilizia economica popolare e che inoltre in accoglimento di una specifica osservazione delle Regione Lombardia verrà introdotto nell'articolo relativo alla negoziazione uno specifico criterio per l'individuazione delle possibili quote di housing sociale da prevedere nelle aree di trasformazione.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

409

PROT n°

21079

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

PIERO ZAROLI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Varese, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/d".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, confinante con un servizio pubblico esistente e, quindi, funzionale ad esigenze e necessità di ampliamento futuro, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**410**

PROT n°

**21080**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCO CAGELLI (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione richiede la tutela degli edifici siti in vicolo Custodi/Clerici.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

411

PROT n°

21082

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIORGIO MARTIGNONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Enna, propone l'eliminazione del previsto prolungamento di via Pescara, riclassificando l'area interessata come Zona B2/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di confermare una previsione viabilistica necessaria a garantire un'adeguata rete viabilistica di livello locale a servizio dei residenti. Pertanto, considerando che il sedime viabilistico risulta individuato dal precedente strumento urbanistico e che la maggior parte delle aree interessate dalla realizzazione del tracciato è libero da costruzione, si ritiene di confermare quanto previsto.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**412**

PROT n°

**0021083**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

LUIGI CIAPPARELLA, PIETRO GALLI, PAOLO TORRESAN, GIOVANNI FERRARIO  
(Tecnici)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) adozione del meccanismo di perequazione generalizzato per garantire una condizione di equità di trattamento fra i proprietari di immobili nel processo di costruzione della città, senza compromettere il territorio non urbanizzato come invece previsto con l'applicazione della perequazione a comparti.
- b) L'attuazione del PGT compromette aree pubbliche per interventi privati, determinando una forte diminuzione dei servizi per la città, nonché un forte consumo di suolo. Gli osservanti inoltre segnalano come errore considerare la superficie del PLIS come servizio esistente. Si chiede quindi di eliminare le trasformazioni ricadenti sulle aree precedentemente individuate come standard a favore di interventi sul consolidato.
- c) All'interno del PGT non sono valutate gli effetti delle trasformazioni delle aree libere presenti all'interno del tessuto consolidato.
- d) ritiene che debbano essere ripristinate le previsioni del PRG relative al tracciato di circonvallazione (ora ambito 1-Spina verde) e all'asse Borsano/Busto (ora ambito 4)
- e) Ritiene non necessaria l'acquisizione da parte del Comune delle aree del parco agricolo tra Borsano e Sacconago (ambito 2-Fascia di mitigazione ambientale Nord Borsano) e, di conseguenza, chiede la rimozione della previsione di edificazione di aree agricole correlata alla realizzazione di tale previsione.
- f) Ritiene che debba essere dimostrata in un quadro articolato per funzioni (residenziali, produttive, terziarie e commerciali) e per ambiti territoriali (quartierali, urbani e territoriali) la consistenza delle aree a servizi del PGT e la relativa adeguatezza al grado di attrattività che la città esercita rispetto al territorio.
- g) Ritiene che la promozione di housing sociale e il miglioramento delle performances energetiche degli edifici non debba avvenire compromettendo aree a servizi ma facendo leva sull'applicazione della perequazione generalizzata.

### CONTRODEDUZIONE:

L'osservazione non è accolta con le seguenti motivazioni:

- h) La scelta dei meccanismi perequativi è stata operata tenendo conto delle politiche previste dal Piano e della necessità di garantire una efficacia e una ragionevole semplicità nella gestione dei processi. Non si ritiene che un tipo di perequazione sia in assoluto migliore degli altri e nemmeno più equo, in quanto la perequazione non è il fine ma un mezzo offerto dall'attuale legislazione per promuovere politiche di riqualificazione urbana.
- i) Si riconferma l'impostazione proposta dal PGT per la riorganizzazione delle aree pubbliche (.....) Si evidenzia che le quantificazioni relative al Parco Alto Milanese



non sono considerate ai fini del calcolo degli standard così come è possibile constatare nella Relazione del Documento di Piano capitolo 4, ma sono state semplicemente aggiunte come annotazione negli approfondimenti del Piano dei Servizi perché tali aree rappresentano, di fatto, un "servizio" di scala sovracomunale. Dall'altra parte la legge costitutiva del PLIS nasce appunto per integrare i valori ambientali delle aree agricole con la possibilità di loro fruizione da parte della collettività.

- j) Le valutazioni svolte dal Piano in sede progettuale avevano già svolto una valutazione di questo specifico aspetto che non ha di fatto l'importanza che sembrano assegnargli altri. Ciò in ragione del fatto, che a fronte di una disciplina urbanistica stabile nel tempo e quindi anche negli anni di più intensa produzione edilizia, queste potenzialità edificatorie non sono mai state utilizzate. Sembra quindi improbabile che lo siano nei prossimi anni durante i quali è presumibile che i valori immobiliari si mantengano sotto la media degli anni passati.

Tuttavia al fine di esplicitare nel piano tutte le informazioni utili sulla situazione urbanistica esistente, verrà prodotto uno specifico elaborato grafico riportante le aree libere all'interno del tessuto consolidato e su questa base verranno calcolate le possibili stanze realizzabili.

Sulla base di questa analisi sono stati rivisti in maniera puntuale i conteggi della capacità insediativa e degli standard.

- k) La previsione dell'eliminazione dei due assi stradali rappresenta uno degli obiettivi del Documento Propedeutico alla stesura del P.G.T.

Tali obiettivi sono stati riaffermati tra gli obiettivi del Piano e verificati dalle analisi del traffico svolte in sede di P.G.T. ed ulteriormente valutati in sede di Valutazione Ambientale Strategica.

Per una precisa disamina della problematica sollevata dall'osservante e per la valutazione delle molteplici ragioni che hanno determinato la cancellazione dei due assi stradali, si rimanda alla lettura della relazione del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale.

E' utile infine ricordare che il progetto di P.G.T. prevede in ogni caso il mantenimento del corridoio già individuato nel PRG previdente, ma ne propone l' utilizzo per la realizzazione di un parco lineare e di un sistema di piste ciclopeditoni. Ciò garantisce quindi la disponibilità del corridoio anche negli anni a venire non inibendo quindi futuri interventi che si rendessero necessari per risolvere specifici problemi legati alla viabilità.

- l) Il progetto di parco agricolo urbano da realizzare nelle aree agricole tra Busto Arsizio e Borsano si inquadra nel più complessivo programma di riqualificazione e rilancio del sistema dei servizi allo scopo di migliorare le condizioni ambientali della città e promuovere una attrattività del sistema urbano. E' infatti da sottolineare la necessità di consolidare e di mantenere le aree agricole al di là delle possibili variazioni di proprietà. Da questo punto di vista l'acquisizione pubblica può garantire una condizione di stabilità del sistema agricolo che potrà progressivamente evolversi assumendo i connotati dell'agricoltura multifunzionale e dei servizi ecosistemici che rappresenta, al di là della scarsa o nulla considerazione in sede provinciale, la tendenza condivisa a livello europeo.

- m) La relazione del Documento di Piano e il Piano dei Servizi documentano con assoluto dettaglio gli obiettivi legati all'aumento dell'attrattività della città di Busto Arsizio e lo fanno con una serie articolata di interventi e mettendo in campo anche azioni di coesione territoriale che gli enti sovraordinati non hanno rilevato probabilmente perché troppo intenti ad intervenire sulle tematiche di stretta competenza comunale.

In particolare:

- gli interventi legati alla rigenerazione urbana che determineranno un miglioramento della qualità ambientale, un consistente risparmio energetico ed una conseguente riduzione di emissioni.
- gli interventi di preverdissement che anticiperanno la riqualificazione a verde di molte aree di trasformazione;
- gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica;
- le proposte di politiche coordinate con il Comune di Lonate Pozzolo per la valorizzazione delle aree delocalizzate.

- n) Una attenta lettura della relazione del Documento di Piano e del Rapporto ambientale permette di fugare le giuste preoccupazioni dell'osservante in quanto le aree a servizi che verranno coinvolte nelle operazioni cui si fa cenno verranno reintegrate con altre come ben specificato nel caso relativo degli interventi di efficientamento energetico.

Si ritiene doveroso far osservare che il Piano prevede in ogni caso un aumento delle aree destinate a servizi, ne prevede un sistema certo di acquisizione e cerca di invertire la tendenza che si è pericolosamente affermata negli anni passati di scarso o nullo utilizzo di quote molto significative del patrimonio pubblico che è stato acquisito investendo ingenti risorse della collettività.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**413**

PROT n°

**21085**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

ASSOCIAZIONE COMMERCianti DI BUSTO ARSIZIO – ROMEO MAZZUCHELLI  
(Presidente)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi**

Si rimanda all'osservazione n° 394.

### **CONTRODEDUZIONI:**

Si rimanda all'osservazione n° 394.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **414**

PROT n° **0021083**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PIETRO GALLI (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole- Documento di Piano**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) L'osservante rileva un mancato coinvolgimento delle realtà territoriali nel processo di costruzione del PGT.
- b) Non condivide la previsione del PGT relativa all'ATRU 9,1 in quartiere di S.Anna e, più in generale, la compromissione di aree in stato naturale
- c) Non condivide le previsioni del PGT che comportano la saturazione del tessuto consolidato e, in particolare, le scelte relative alle aree site ad ovest di P.zza Manzoni (sottozone C3).
- d) Non condivide la previsione della realizzazione della Spina verde (ambito di trasformazione 1) in alternativa alla precedente 'tangenziale ovest', ritenuta necessaria per alleggerire il traffico di attraversamento in città e comunque realizzabile con caratteristiche diverse da quelle dei temuti assi ad alto livello di scorrimento.
- e) Non condivide la scelta di ridurre l'estensione dell'ambito 3-Centro direzionale FNM, operata dopo la pubblicazione del DdP ai fini della VAS, e formula proposte in merito ai contenuti del previsto piano attuativo di iniziativa pubblica per il quale raccomanda il ricorso alla procedura concorsuale, introducendo nel bando la possibilità di superare gli indici di edificabilità fondiaria (concentrazione di volumetrie con applicazione della perequazione), i limiti di altezza degli edifici e quelli relativi alle ripartizione delle destinazioni. Rileva che nella scheda d'ambito non sono indicate modalità procedurali nel caso non si procedesse alla predisposizione del Piano attuativo entro i 12 mesi indicati dal PGT.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accolta con le seguenti motivazioni:

- f) Nella Dichiarazione di Sintesi sono riportate le sintesi di tutti gli incontri che hanno coinvolto le realtà territoriali nelle varie fasi del P.G.T.  
L'analisi di questo documento dimostra l'attenzione che è stata posta nel coinvolgere le realtà territoriali.
- g) Si prende atto delle considerazioni svolte dall'osservante ma si riafferma la validità degli assunti di Piano che hanno portato alla individuazione delle aree di trasformazione. Tali scelte sono state ampiamente discusse in tutte le fasi del Piano e analiticamente valutate in sede di V.A.S.  
Infine si sottolinea che il processo di negoziazione che precede la stesura e l'approvazione delle singole aree di trasformazione è in grado di assicurare un'ulteriore mitigazione degli impatti indotti ed una salvaguardia delle aree di pregio presenti anche se non espressamente segnalate all'interno delle schede delle aree di trasformazione.

- h) Si riafferma che il recupero delle aree produttive di matrice storica costituisce un importante elemento per procedere effettivamente alla rigenerazione urbana, si sottolinea inoltre che questa politica è in grado di risparmiare l'uso di nuovo suolo, favorendo così gli obiettivi di cui l'osservante parla in altre parti dell'osservazione.
- i) La previsione dell'eliminazione della tangenziale ovest rappresenta uno degli obiettivi del Documento Propedeutico alla stesura del P.G.T.  
Tali obiettivi sono stati riaffermati tra gli obiettivi del Piano e verificati dalle analisi del traffico svolte in sede di P.G.T. ed ulteriormente valutati in sede di Valutazione Ambientale Strategica.  
Per una precisa disamina della problematica sollevata dall'osservante e per la valutazione delle molteplici ragioni che hanno determinato la cancellazione di questo tracciato si rimanda alla lettura della relazione del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale.  
E' utile infine ricordare che il progetto di P.G.T. prevede in ogni caso il mantenimento del corridoio già individuato nel PRG precedente, ma ne propone l'utilizzo per la realizzazione di un parco lineare e di un sistema di piste ciclopeditoni. Ciò garantisce quindi la disponibilità del corridoio anche negli anni a venire non inibendo quindi futuri interventi che si rendessero necessari per risolvere specifici problemi legati alla viabilità.
- j) La formulazione finale della scheda dell'Ambito delle Ferrovie Nord tiene conto della complessità dell'intervento che probabilmente in passato è stato sottovalutato e delle criticità determinate dalla presenza di diversi assetti proprietari con aspettative e capacità operative molto differenziate, delle complesse opere infrastrutturali che si rendono indispensabili per garantire l'efficacia dell'intervento.  
La scelta di prevedere l'attuazione attraverso un intervento di iniziativa mista pubblico-privata ha appunto lo scopo di garantire la possibilità di completare il progetto urbanistico in tempi brevi garantendo al contempo la praticabilità operativa.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**415**

PROT n°

**21087**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone che vengano individuati gli affreschi esistenti nelle corti del centro storico di Sacconago ai fini della loro tutela.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**416**

PROT n°

**21088**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

EZIO GALLAZZI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Veroncorella, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, industriale e commerciale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**417**

PROT n°

**21089**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio C11 di edifici in via Montebello/via Solferino già tutelati dal precedente PRG (edifici "bordati").

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**418**

PROT n°

**21090**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio C11 di edifici in affaccio su Piazza Noè a Sacconago.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**419**

PROT n°

**21091**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio C11 dell'edificio Stazione FS.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che trattandosi di edificio pubblico con oltre 75 anni, di fatto risulta edificio di interesse storico ed architettonico, soggetto a normativa di tutela e le modalità di intervento potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**420**

PROT n°

**21092**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede di inserire l'obbligo di conservazione per gli immobili del complesso produttivo di via Pisacane (quartiere di San Giovanni), inseriti all'interno dell'ambito di riqualificazione 2 – Ex-calzaturificio Borri, di cui all'allegato 3 al Piano delle Regole.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

In ogni caso, si evidenzia che l'ambito di riqualificazione Ex-Calzaturificio Borri è attuabile mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, con l'applicazione dei criteri di negoziati azione previsti dal piano: pertanto, in quella sede l'Amministrazione Comunale avrà la possibilità di valutare la proposta progettuale, compresa la valorizzazione dell'esistente.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**421**

PROT n°

**21093**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'obbligo di tutela degli edifici siti in vicolo Custodi/Clerici.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**422**

PROT n°

**21102**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PAOLO TORRESAN (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone che l'Ambito 5 – Corso XX Settembre (allegato 3 alle NTA del Piano delle Regole) venga esteso a includere via Buonarroti, il plesso Tormaseo, il piazzale GB Crespi e avvenga a seguito di bando concorsuale pubblico volto a garantire la presenza di servizi pubblici o di interesse pubblico e che la riqualificazione dia risposta alle esigenze dell'Istituto Tormaseo (parcheggi, accessi pedonali, utilizzo delle aree pubbliche a vantaggio della scuola).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**423**

PROT n°

**21095**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio C11 di edifici a corte adiacenti Casa Bossi (vedi scheda n° 88).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

424

PROT n°

21096

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio C11 di edificio in via Matteotti/vicolo Albrisi o almeno tutela della facciata.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sull'edificio segnalato potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**425**

PROT n°

**21098**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'individuazione e il vincolo per le ciminiere storiche presenti sul territorio.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**426**

PROT n°

**21099**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone il vincolo ambientale per l'edificio posto nel tratto terminale di via San Michele.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sull'edificio segnalato potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**427**

PROT n°

**21100**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio C11 di edifici sul fronte sud di via Milano, in particolare di Casa Locatelli.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**428**

PROT n°

**21101**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'inserimento nel repertorio C11 del complesso dell'attuale magazzino comunale di via Monte Rosa.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sugli edifici segnalati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

429

PROT n°

21102

Data

25/03/2013

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone di limitare le modalità di intervento sul fabbricato di via Cavour 4 alla modalità "Restauro – Rs".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sull'edificio segnalato potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**430**

PROT n°

**21103**

Data

**25/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone il vincolo della base del campanile esistente all'interno degli immobili di via Bramante.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto propone la modifica normativa relativa ad un'area di cui l'osservante non dimostra la titolarità.

Si evidenzia che la segnalazione potrà essere opportunamente utilizzata in una successiva fase di approfondimento del tema e le modalità di intervento sull'edificio segnalato potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di progetti di intervento.

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

**OSSERVAZIONE n°** **431**

**PROT n°** **21104**

**Data**

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

GIOVANNI FERRARIO (Tecnico)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione propone l'obbligo di comunicazione preventiva per opere di scavo estesa ai centri storici e ai nuclei rurali di antica formazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non è accolta anche se, trattandosi di un aspetto legato allo svolgimento dell'attività edilizia, il suggerimento verrà considerato e valutato nella fase di redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**432**

PROT n°

**21106**

Data

**25/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

AGESP SPA – GIANFRANCO CARRARO (Direttore generale)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi**

L'osservazione fornisce elementi per l'integrazione del PUGSS con riferimenti alla rete acquedotto e alle possibili implementazioni a seguito della realizzazione delle previsioni del PGT.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta.

Si provvederà in sede di stesura della versione definitiva del PUGSS ad integrare ed aggiornare la versione originaria degli elaborati cartografici e della relazione utilizzando gli elementi forniti dall'osservazione.

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano dei Servizi e PUGSS (Elaborati cartografici e Relazione generale)

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**433**

PROT n°

**21107**

Data

**25/03/2013**

### OSSERVANTE/I

AGESP ENERGIA SRL – GIUSEPPINA BASALARI (Presidente)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano dei Servizi

L'osservazione fornisce elementi per la messa a punto del PUGSS con riferimento alla rete di teleriscaldamento.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è accolta.

Si provvederà in sede di stesura della versione definitiva del PUGSS ad integrare ed aggiornare la versione originaria degli elaborati cartografici e della relazione utilizzando gli elementi forniti dall'osservazione.

### ACCOLTA

### PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:

Piano dei Servizi e PUGSS (Elaborati cartografici e Relazione generale)



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**434**

PROT n°

**21154**

Data

**26/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

LA PETROLIFERA SRL – FABIO FELICE BONORA (Legala rappresentante)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

Si rimanda all'osservazione n° 06.

### **CONTRODEDUZIONI:**

Si rimanda all'osservazione n° 06.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**435**

PROT n°

**21156**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIORGIO MARTIGNONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

Si rimanda all'osservazione n° 411.

### **CONTRODEDUZIONI:**

Si rimanda all'osservazione n° 411.

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n° **436**

PROT n° **21157**

Data

**26/03/2013**

### OSSERVANTE/I

F.LLI RADICE DI DONATO SAS – FRANCO LURASCHI (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano - Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Muratori, attualmente classificata come "Area di rigenerazione urbana di interesse pubblico – 4.1.":

- a) riclassificazione come "Area di rigenerazione urbana di proprietà privata", con possibilità di cedere parte della superficie territoriale come standard urbanistici;
- b) modifica dell'allineamento stradale lungo la cortina esistente di via Muratori.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) non accolta in quanto si tratta di una delle aree che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di ambiti di rigenerazione urbana che si propongono di avviare un processo di miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio pubblico e privato, ovvero di riqualificare le prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati, ovvero di migliorare le prestazioni del sistema degli edifici e degli spazi pubblici.  
Si evidenzia che, dal punto di vista normativo, verranno integrate le modalità di attuazione previste per gli ambiti di trasformazione consentendo la possibilità di attuazione degli ambiti anche per singoli comparti di intervento. Le nuove norme terranno in considerazione anche le problematiche inerenti alla eventuale presenza di immobili nelle aree di trasformazione e alla conseguente possibilità/volontà di riqualificare e mantenere le SLP esistenti in relazione alle destinazioni d'uso che si ipotizza di insediare.
- b) si provvede ad eliminare l'indicazione del "cassone stradale" lungo via Muratori, rimandando la definizione della rete viabilistica in sede di elaborazione del piano attuativo.

### **ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A17 – Ambiti e aree di trasformazione

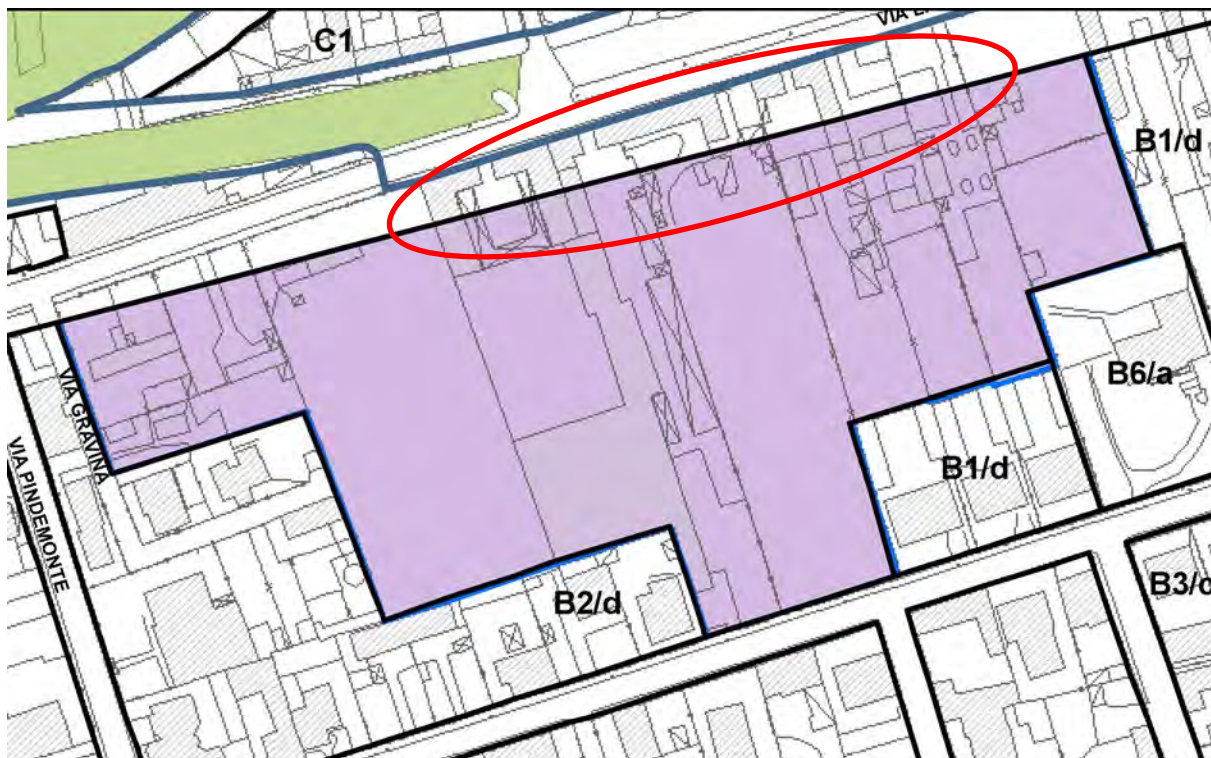
Documento di piano. Elaborato A18 - Schede aree di trasformazione

Documento di Piano. Elaborato A22.2 – Relazione – Parte seconda

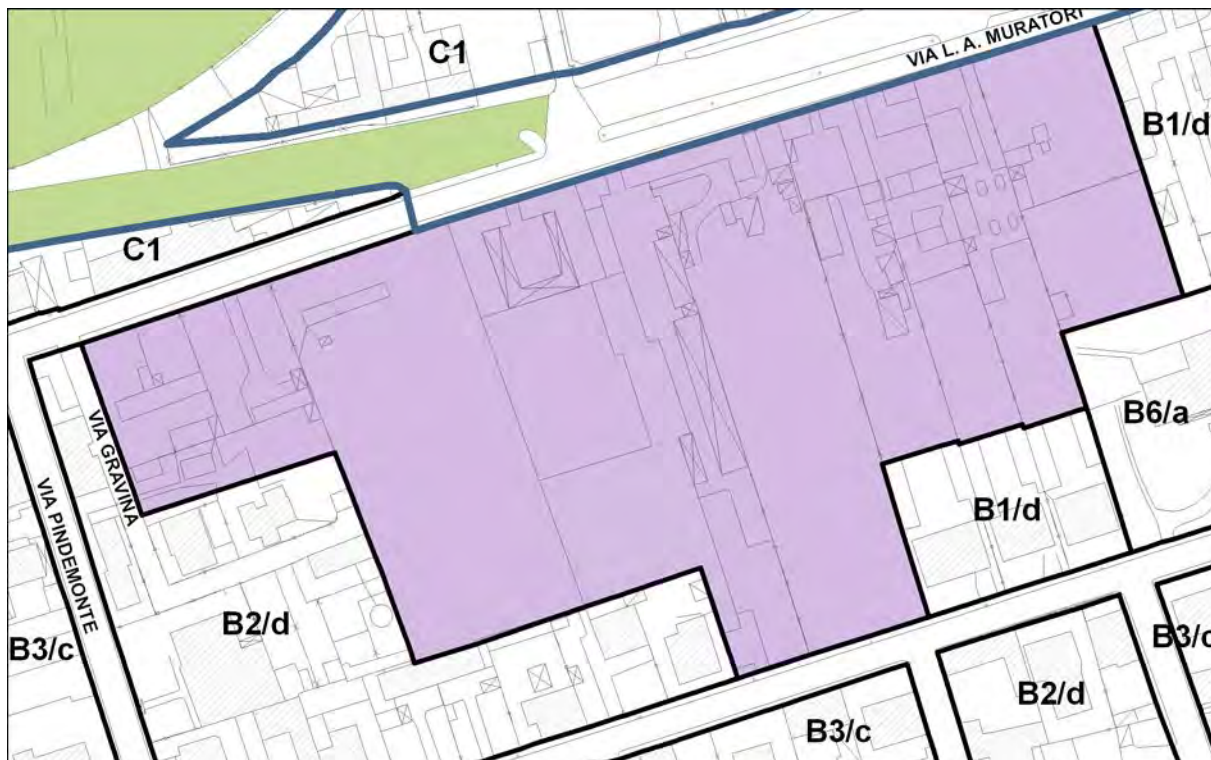
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**437**

PROT n°

**21163**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CLAUDIA LUONI (Comproprietaria)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Novara, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**438**

PROT n°

**21166**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

LUCIA COMPAGNONI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di S.Michele in via Bellini, attualmente classificata come "Ambito di interesse storico, architettonico e ambientale – A4", venga classificata come "Immobili del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi – B7".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area e gli edifici interessati dall'osservazione sono inseriti in un contesto individuato dagli elaborati di piano che presenta tipologia, morfologia, architettura, caratteri di matrice storica e che costituiscono elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Per questa tipologia di edifici, singoli e aggregati, il Piano delle Regole con apposita normativa, Titolo IIIA delle norme, ha definito interventi mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio e alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore storico, documentale ed ecologico-ambientale.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**439**

PROT n°

**21168**

Data

**26/03/2013**

### **OSSERVANTE/I**

MARIO CISLAGHI (Presidente Comitato di Quartiere San Giuseppe)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via dei Sassi, chiede l'eliminazione della previsione di ampliamento stradale di via dei Sassi, con a riclassificazione delle aree interessate come "Servizi di previsione", da destinare a parcheggio in adiacenza all'Oratorio San Giuseppe.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica di ampliamento di via dei Sassi, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione viabilistica come "Servizio di previsione", uguale a quella delle aree contigue e correggendo la perimetrazione dello stato di fatto.

### **ACCOLTA**

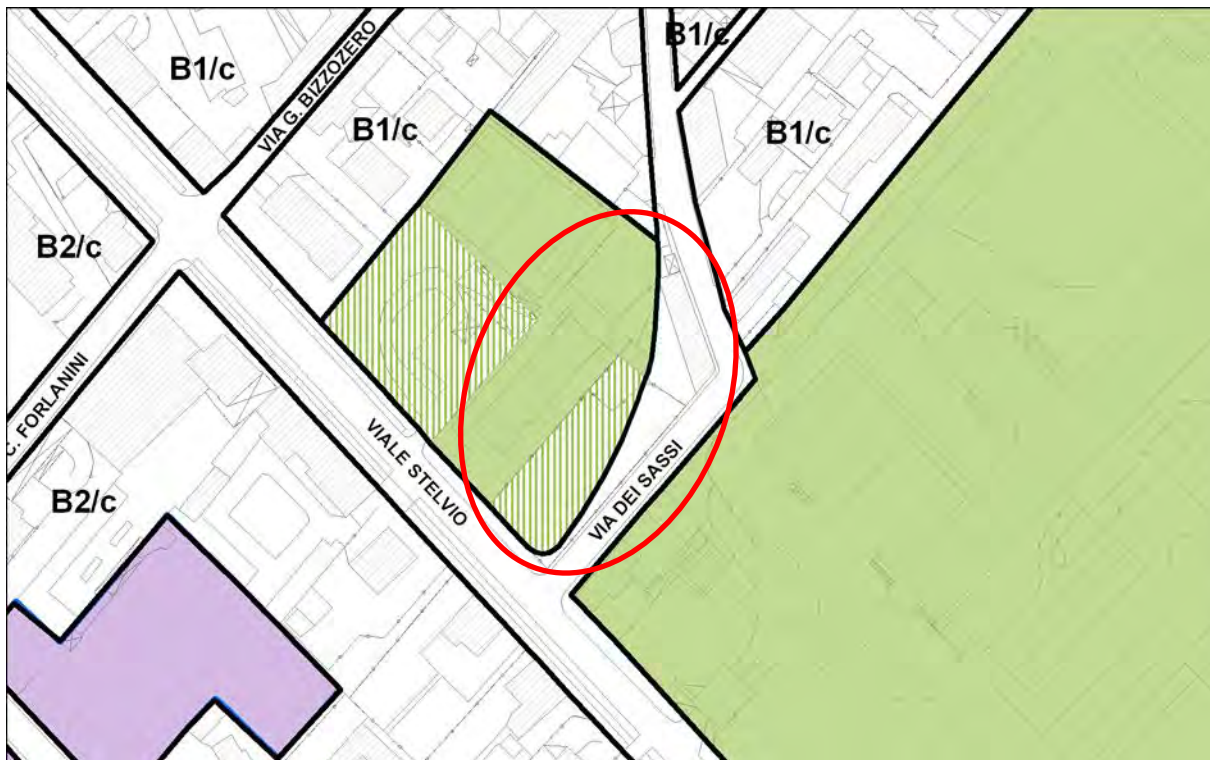
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano dei Servizi. Elaborato B4 – Quadro progettuale

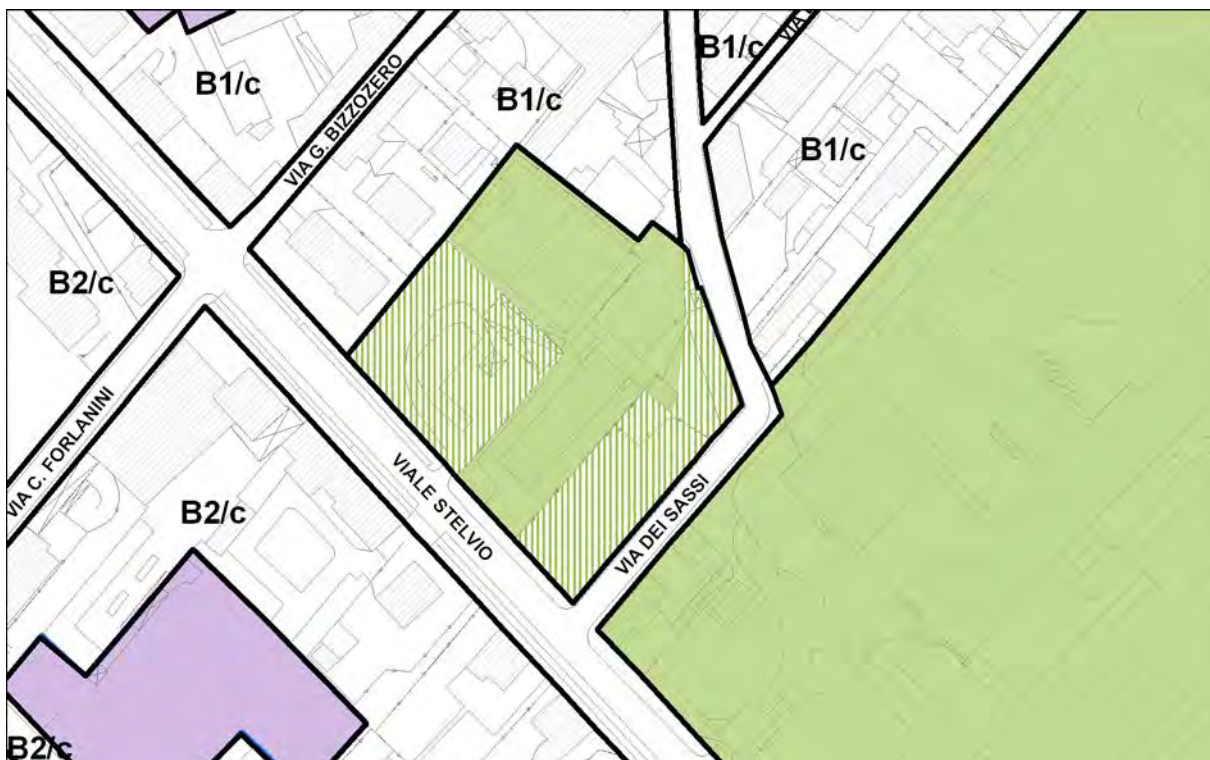
Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione



## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI





## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**440**

PROT n°

**21175**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/**

ALDO SOMARUGA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rodari, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 1, vengano temperate le esigenze di realizzazione della Spina Verde con quelle familiari dei residenti, non compromettendo l'attuale situazione della proprietà (abitazione e relativa pertinenza).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato, restituendo ad utilizzi urbani, un'area in precedenza interessata dalla realizzazione di una infrastruttura viabilistica di interesse sovracomunale.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Si ricorda che si tratta di un ambito soggetto a pianificazione urbanistica attuativa che dovrà considerare con attenzione le situazioni esistenti, mentre per gli edifici inseriti all'interno del perimetro, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**441**

PROT n°

**21190**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

PIERO ZAROLI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Michele in via Varese, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, confinante con un servizio pubblico esistente e, quindi, funzionale ad esigenze e necessità di ampliamento futuro, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**442**

PROT n°

**0021219**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

AMICI DELLA TERRA ONLUS - BORTOLUZZI ARTURO (Presdiente pro-tempore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione affronta i seguenti argomenti:

- a) chiede che la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PGT sia assistita da una puntuale valutazione della qualità urbanizzativa, imposta con specifica prescrizione di Piano (accessibilità stradale, reti acque reflue con raccolta duale o triplice e accertato recapito a impianti depurativi efficienti, reti elettricità-energia-comunicazione nel sottosuolo e aperte alle innovazioni, spazi fruibili per servizi accessori parcheggi-raccolta rifiuti-impianti energetici alternativi, spazi verdi ricreativi effettivamente disponibili e con manutenzioni programmate, prescrizioni per la qualità delle opere di urbanizzazione realizzate tramite convenzionamento);
- b) chiede che, a fronte di una eventuale valutazione negativa della qualità urbanizzativa degli interventi edilizi (qualità imposta con specifica norma di PGT- v. oss442a), sia prefigurata e normata efficacemente la possibilità di poter opporre un rifiuto all'edificazione e siano altresì previste forme di incentivazione della qualità;
- c) chiede che sia considerato e avviato a soluzione (con strumenti repressivi e incentivanti) il problema dell'inerzia dei proprietari di immobili di pregio storico o architettonico che, omettendo interventi manutentivi, portano detti immobili a condizioni di degrado.

### **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è accolta parzialmente con le seguenti motivazioni:

- a) la proposta è accolta, informando che l'attuazione dei Piani Attuativi è già subordinata ad un processo di negoziazione che ha proprio lo scopo di assicurare gli standard prestazionali elencati dall'osservante. Come suggerito dall'osservante si ritiene utile aggiungere all'articolo citato un elenco dei principali standard prestazionali per rendere più efficace il processo di negoziazione;
- b) la proposta è accolta. Nella norma di negoziazione è già specificato che tale processo può concludersi con esito negativo qualora non si raggiungesse un accordo sugli specifici contenuti del Piano Attuativo stesso. Tale norma verrà specificata al fine di renderla più cogente;
- c) la proposta non è accolta. Si sottolinea che il tema sollevato dall'osservante è di estrema importanza e che il non accoglimento riguarda esclusivamente la scarsa o nulla efficacia che esso assumerebbe all'interno del PGT. L'amministrazione intende invece affrontarlo nella maniera più efficace possibile e ciò potrà essere fatto all'interno del Regolamento Edilizio di prossima stesura.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

**PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A23 - Norme

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**443**

PROT n°

**21231**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIORGIO COLOMBO (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Tolmezzo/viale Trentino, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come area edificabile.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**444**

PROT n°

**21238**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ENRICO MALNATI (Liquidatore)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Burattana, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 2 - Asse Busto-Borsano", venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B1/b.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**445**

PROT n°

**22153**

Data

**28/03/2013**

### OSSERVANTE/I

NICOLA MARIA MIAZZA (Delegato dal proprietario)

### SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in piazza Tripoli, propone l'eliminazione della previsione stradale all'incrocio tra piazzale Tripoli, viale Alfieri e viale Boccaccio.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di una previsione finalizzata ad affrontare le necessità di adeguamento/riqualificazione e potenziamento di un nodo viabilistico importante. Pertanto, la previsione di piano è finalizzata a garantire la fattibilità di interventi di messa in sicurezza e di soluzioni legate al miglioramento delle prestazioni delle rete viabilistica.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**446**

PROT n°

**22210**

Data

**26/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

CARLA DE BERNARDI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rodari, attualmente classificata come "Ambito agricolo" venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, Zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e nel tessuto urbano consolidato e, soprattutto, il contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente.

In modo particolare, il tema della riduzione del consumo di suolo viene richiamato continuamente da piani e programmi di livello sovraordinato, quali il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale in 19 gennaio 2010 e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Inoltre, la richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Si evidenzia che l'accoglimento di osservazioni presentate, portano all'incremento fino a 50 mq la possibilità di ampliamento una tantum di edifici esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola in Zona agricola E1 (art. 41 delle norme del PdR).

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**447**

PROT n°

**22415**

Data

**28/03/2013**

**OSSERVANTE/I**

ALDO SOMARUGA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione considerato che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via Rodari, è interessata dalla realizzazione di un'infrastruttura pubblica (strada) da diverso tempo, chiede che vengano tenute in debito conto le esigenze dei proprietari di aree, nel contemperamento degli interessi in gioco.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto il PGT non conferma la previsione viabilistica inserita nel precedente piano (Tangenziale Ovest), inserendo le aree interessate dalla previsione non confermata all'interno di un ambito di trasformazione, denominato "Spina verde". Si rinvia agli elaborati di piano per un approfondimento rispetto ai contenuti attribuiti al citato ambito.

**ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Non comporta modifica agli elaborati di piano

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**448**

PROT n°

**23153**

Data

**03/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCO VENTURIN (Tecnico incaricato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Borsano in via Cavalcanti, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell' "Ambito di trasformazione n° 2 - Asse Busto-Borsano", venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale, zona B1/a.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per riqualificare consolidare il ruolo e la funzione del tessuto urbano consolidato della città.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

Infine, si evidenzia che in sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo le situazioni esistenti, quali diritti, servitù, ecc., dovranno essere rispettate e adeguatamente risolte all'interno dell'elaborazione del piano.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**449**

PROT n°

**23715**

Data

**05/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

UGO PELLIZZARI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione relativa all'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Edoardo in via Ponzella/ via Treviso/via Vicenza, chiede l'eliminazione della prosecuzione di nuova viabilità tra via Ponzella e piazzale Crespi-viale Borri.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta. La valutazione della documentazione presentata, la verifica dello stato dei luoghi e della cartografia aerofotogrammetria e catastale, la valutazione del contenuto degli elaborati di piano, nonché la verifica della rete viabilistica di livello locale esistente, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine, si provvede ad eliminare la previsione viabilistica del collegamento tra via Ponzella e piazzale Crespi-viale Borri, riclassificando le aree in precedenza interessate dalla previsione con la destinazione "Ambito residenziale omogeneo – B1/c" per la parte con la presenza dell'edificio esistente e per la restante parte come "Verde privato con funzione ecologica e ambientale – B6/c", privo di capacità edificatoria.

**ACCOLTA**

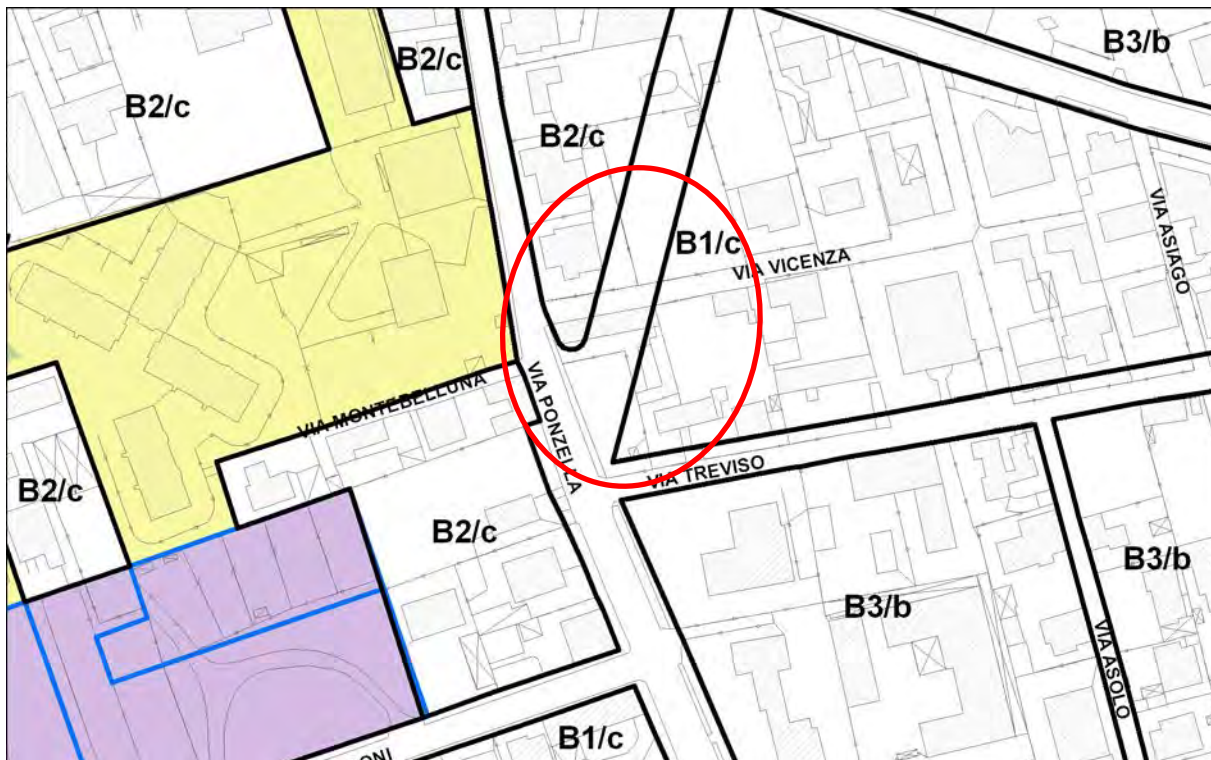
### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

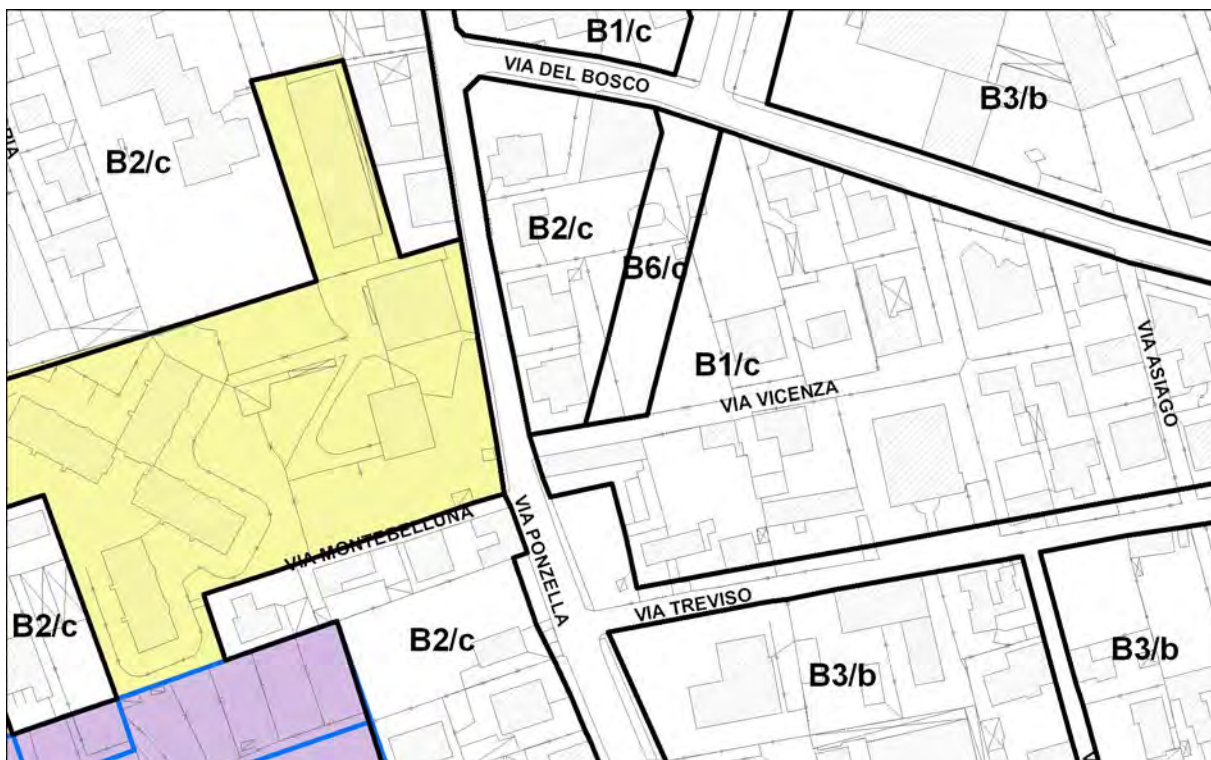
Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano delle Regole. Elaborato C13 – Norme

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**450**

PROT n°

**25213**

Data

**11/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

MARCO MARIA CRESPI (Comproprietario)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che per l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Beata Giuliana in via F.lli Cervi, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 1, venga attribuita la medesima destinazione urbanistica alla totalità dei mappali di proprietà, attualmente azzonata in parte anche all'interno di "Ambito residenziale complesso – B3".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il tessuto urbano consolidato, restituendo ad utilizzi urbani, un'area in precedenza interessata dalla realizzazione di una infrastruttura viabilistica di interesse sovracomunale. Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Infine, si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**451**

PROT n°

**26803**

Data

**18/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

GIANLUIGI PACCO – SANTINO PACCO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione, relativa all'art. 29 delle norme del Piano delle regole, chiede la modifica dei parametri urbanistici della sottozona B6/b: altezza massima, distanze dai fabbricati e dalla sede stradale e rapporto di copertura.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, oltre ad una carenza di motivazioni a sostegno delle richieste formulate, non si propone di ottenere obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti. Per quanto i parametri urbanistici, si precisa che sono stati determinati sulla base delle preesistenze, della morfologia e tipologia del tessuto urbano consolidato e dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal precedente strumento urbanistico.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**452**

PROT n°

**27338**

Data

**19/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

ERMANNO GIANI

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Sant'Anna in via per Cassano Magnago, attualmente classificata come area a servizi perequati, all'interno dell'ambito di trasformazione n° 6, venga stralciata dal perimetro delle aree a servizi inserite all'interno dell'ambito di trasformazione.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di ambiti che svolgono un ruolo di carattere strategico all'interno del più ampio sistema di obiettivi e di finalità che il PGT intende raggiungere e, in modo specifico, l'area interessata dall'osservazione è inserita all'interno di uno degli ambiti di trasformazione individuati come occasioni per consolidare il ruolo e la funzione di Busto Arsizio quale polo di riferimento per l'area della Malpensa.

Si evidenzia che l'inserimento all'interno di un ambito di trasformazione costituisce un'opportunità significativa di valorizzazione della proprietà, compresa la possibilità di disporre di diritti volumetrici da utilizzare all'interno dell'ambito, oppure in altre parti del territorio e, quindi, è garantita una piena commerciabilità dei diritti assegnati ai singoli proprietari.

Ma contrasta anche con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

Si ricorda che per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**453**

PROT n°

**28137**

Data

**23/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

IVANO CACCIA

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano**

L'osservazione chiede di integrare l'art. 13, comma 4 delle norme del DdP in modo da consentire l'incremento di SIp per le attività artigianali esistenti (nella fattispecie trattasi di attività di carrozzeria).

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto si tratta di un'area inserita all'interno di un ambito del tessuto urbano consolidato e, in quanto tale, la verifica normativa deve essere effettuata rispetto alle norme del Piano delle regole relative all'ambito all'interno del quale l'area è inserita, compresa la verifica della compatibilità della destinazione rispetto a quelle di zona.

**NON ACCOLTA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**454**

PROT n°

**28145**

Data

**23/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

LOREDANA COLOMBO – MARCO COLOMBO - GIANLUCA COLOMBO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Piano delle Regole**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di SS.Apostoli in via Rieti, attualmente inserita all'interno dell'ambito di trasformazione n° 5 – Stazione FS, venga classificata come "Ambito residenziale compositi – B2/b" su cui insiste un Immobile residenziale e "Zona produttiva-commerciale lungo l'asse del Sempione – D2" su cui insiste un immobile destinato ad attività produttiva.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta parzialmente in quanto la valutazione della documentazione prodotta dal proprietario, la verifica dello stato dei luoghi, la valutazione delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito interessato e del contesto circostante in cui l'area è inserita, non ritengono di procedere ad una sua riclassificazione, come proposto dall'osservazione.

Viceversa, si intende modificare/integrare i contenuti della scheda urbanistica relativa all'ambito di trasformazione n° 5 – Stazione FS, inserendo indicazioni di carattere normativo rispetto alle possibilità di intervento per gli edifici esistenti e, quindi, senza compromettere l'eventuale partecipazione alla trasformazione urbanistica prevista dal piano. Nello specifico, per gli edifici esistenti sono previste tutte le possibilità di intervento previste dalla normativa vigente, compresi gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e strutturale per gli edifici esistenti, è riconosciuta una quota una-tantum di incremento della capacità edificatoria, ed è consentita, mediante pianificazione attuativa e negoziazione con l'Amministrazione Comunale, attuare interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

**ACCOLTA PARZIALMENTE**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

Documento di Piano. Elaborato A18 – Schede aree di trasformazione

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

**455**

PROT n°

**28678**

Data

**24/04/2013**

**OSSERVANTE/I**

ROBERTO PAULON

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di Madonna Regina in via Favara, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come area edificabile a destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

456

PROT n°

31793

Data

10/05/2013

**OSSERVANTE/I**

ARMANDO FERRARIO

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area di proprietà, localizzata nel quartiere di San Giovanni in via Ariosto, attualmente classificata come servizio di interesse pubblico perequato, venga classificata come area edificabile.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con alcuni degli obiettivi di carattere strategico che il PGT si propone di perseguire quali l'attuazione del progetto di "città pubblica" definito dal Piano dei Servizi che si fonda sull'equilibrata distribuzione territoriale dei servizi e sul consolidamento, potenziamento e qualificazione di quelli esistenti, integrati da quelli previsti. Questo obiettivo, declinato e sviluppato dal Piano dei Servizi, è strettamente connesso con quello relativo alla riqualificazione del sistema urbano all'interno della città storica e del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, al contenimento del consumo di suolo agricolo non edificato. Tali obiettivi consentono di garantire la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, attraverso una limitazione della pressione antropica sull'ambiente: il Piano dei Servizi e le aree che ne fanno parte sono elemento strategico per garantire la sostenibilità complessiva del piano.

La richiesta non è compatibile con le indicazioni di sviluppo dettate dal Documento di Piano e valutate, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dal Rapporto Ambientale.

Infine, si ricorda che si tratta di un'area già prevista di utilizzo pubblico nel precedente PRG, confinante con un importante servizio pubblico esistente, stazione ferroviaria e aree di pertinenza e, quindi, funzionale ad esigenze e necessità di riorganizzazione e riqualificazione del nodo infrastrutturale, mentre per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree di interesse pubblico, modificando il regime urbanistico previsto dal precedente piano, il PGT ha applicato appieno i meccanismi perequativi e compensativi che sono previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., riconoscendo ai proprietari di aree che hanno un interesse pubblico, una capacità edificatoria da utilizzare all'interno del piano secondo modalità e criteri stabiliti.

**NON ACCOLTA**

## **SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI P.G.T.**

OSSERVAZIONE n° **457**

PROT n° **34084**

Data

**21/05/2013**

### **OSSERVANTE/I**

LA CASA GIALLA ONLUS – MARIA LUISA CARENZI (Consigliere delegato)

### **SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE: Documento di Piano – Piano dei Servizi**

L'osservazione chiede che l'area e l'edificio di proprietà, localizzati nel quartiere di Sacconago in via F.Ferrer, ricevuti dall'associazione a seguito di donazione modale, attualmente classificata come "Ambito residenziale composito – B2/b", venga classificata come "Servizio destinato ad attività sociali-assistenziali".

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione è accolta in quanto la valutazione della documentazione prodotta, la verifica dello stato dei luoghi e l'opportunità di arricchire il sistema dei servizi ai cittadini con un nuovo spazio da destinare a servizi alla persona, gestito da un'associazione privata, supportano la proposta di accogliere la richiesta.

A tal fine si provvede ad aggiornare la documentazione di piano, sia del Piano dei Servizi, che del Piano delle Regole, classificando l'area come servizio pubblico all'interno del gruppo "Servizi sanitari e socio-assistenziali" nella classe dei "Servizi socio-assistenziali".

### **ACCOLTA**

### **PRINCIPALI ELABORATI MODIFICATI:**

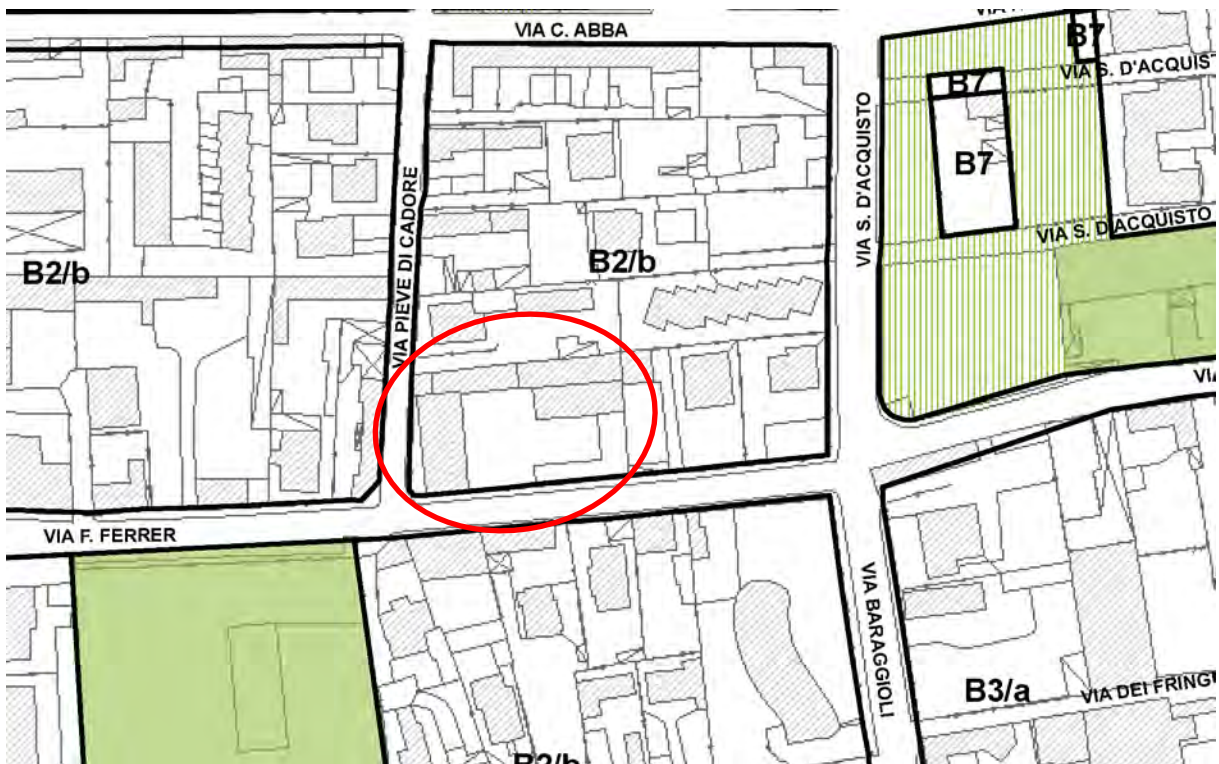
Piano delle Regole. Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5.000)

Piano delle Regole. Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2.000)

Piano dei Servizi. Elaborato B4 – Quadro progettuale

Piano dei Servizi. Elaborato B6 – Relazione

## PGT ADOTTATO



## PGT MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

