

## **INDICE**

**Parte I – Introduzione, procedura e istruttoria**

**Parte II – Controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini**

**Parte III – Controdeduzioni ai pareri presentati dall’Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica, dall’Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese e dalla Provincia di Varese Settore Territorio e Urbanistica**

**Parte IV - Recepimento dei contenuti espressi nella verifica tecnica di compatibilità del PGT con il PTCP espressa dalla Provincia di Varese.**

## **Parte I – introduzione, procedura e istruttoria**

### **Premessa**

La Regione Lombardia, con la legge 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio”, in vigore dal 31 marzo 2005 ed in seguito modificata e integrata da successive leggi regionali, ha introdotto un nuovo strumento di programmazione/pianificazione urbanistica generale del territorio comunale, denominato Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), sostitutivo del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 7 del 15 aprile 2009, ha adottato il Piano di Governo del Territorio.

Il PGT si articola in più atti: il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, dotato ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione relativo all'intero territorio comunale.

Contestualmente all'adozione del P.G.T., il Consiglio Comunale ha adottato lo Studio geologico, idrogeologico e sismico ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio (PGT).

### **Le osservazioni agli strumenti in itinere**

Gli atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Documento di Piano, corredato da Rapporto ambientale, sintesi non tecnica, parere motivato e dichiarazione di sintesi), e lo Studio geologico adottati con D.C.C. n. 7 del 15 aprile 2009, sono stati depositati dal 27 maggio 2009 al 25 giugno 2009 compreso presso la Segreteria Comunale, al fine della presentazione nei successivi trenta giorni, a far data dal 26 giugno 2009 e sino al 25 luglio 2009, di osservazioni agli elaborati adottati, ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. 12/2005.

Del deposito degli atti è stata data comunicazione sul B.U.R.L. serie inserzione e concorsi n 21 del 27 maggio 2009, con avviso pubblicato sul periodico a diffusione locale “l'eco del varesotto”, in data 22 maggio 2009.

Dell'avvenuto deposito è altresì data comunicazione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, con l'indicazione del sito web e delle sedi dove può essere presa visione degli atti.

Contestualmente, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della L.R. 12/2005, i documenti adottati, con nota n. 1216 del 26 maggio 2009, sono stati inviati alla Provincia di Varese per la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e, con nota n. 1216 del 26 maggio 2009, sono stati inviati all'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) e all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.) per l'espressione dei pareri di competenza entro i termini per la presentazione delle osservazioni (art. 13, comma 6 e 4 – L.R. 12/2005).

### **Procedura e metodologia per l'istruttoria delle osservazioni**

Complessivamente sono pervenute e sono state prese in esame n. 8 osservazioni di cui:

- n.6 pervenute nei termini previsti dall'avviso di pubblicazione (25 luglio 2009) e inserite nel protocollo speciale;
- n.2. pervenute al di fuori dei termini previsti dall'avviso ma che l'Amministrazione ha ritenuto di poter prendere comunque in esame in quanto riferite a questioni di interesse generale o utili per definire con maggior dettaglio i contenuti di controdeduzioni ad osservazioni già recepite perché presentate nei termini

L'Ufficio ha proceduto alla catalogazione delle osservazioni in ordine di presentazione con riferimento al protocollo speciale appositamente costituito, ed all'istruttoria delle stesse.

I pareri espressi dall'Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica, pervenuto con nota del 22.07.2009, prot. 2009/014DPM0074075, pervenuta al ns. prot. 23.07.2009, prot. 1648, dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese, pervenuto con nota prot. gen. 100256 del 24 luglio 2009, pervenuta al ns. prot. 1669 medesima giornata – e dalla Provincia di Varese Settore Territorio e Urbanistica - con nota prot. 99190 del 29.09.2009, ns. prot. 2121 del 29.09.2009, sono state istruite e controdedotte con modalità analoga alle osservazioni pervenute dai cittadini e dalle associazioni.

Sulla base di questa impostazione preliminare, sono stati avviati incontri con l'Amministrazione al fine di definire le linee di indirizzo per le controdeduzioni delle osservazioni pervenute.

Gli indirizzi dell'Amministrazione hanno consentito lo sviluppo di specifiche proposte di controdeduzioni, raccolte nella presente relazione e che vengono sottoposte al Consiglio Comunale.

Le schede sintetiche inserite nella presente relazione riportano le modifiche grafiche apportate agli elaborati del Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

### **Criteria unitari di valutazione e sintesi dei risultati**

Sulla base dell'istruttoria comparata, a ciascuna osservazione – eventualmente disaggregata in più punti - è stata proposta una controdeduzione in forma sintetica sulla base delle seguenti risposte tipo:

- accolta
- parzialmente accolta
- non accolta
- giudicata non accoglibile poiché non pertinente

Sono state valutate non pertinenti quelle richieste che:

- formulano quesiti o contengono richieste di chiarimento su norme o previsioni di Piano;
- esprimono dubbi o portano critiche generiche circa alcune delle previsioni di Piano senza formulare proposte alternative;
- effettuano valutazioni generali (sia in positivo che in negativo) sulle scelte di Piano senza formulare proposte che possano portare ad una modificazione delle stesse;
- effettuano critiche o formulano richieste che esulano dal campo di competenza del PGT o si basano su di una carente lettura degli elaborati di Piano o su una inadeguata conoscenza delle leggi;
- si basano su atti ovvero norme che sono stati modificati e/o integrati e/o aggiornati successivamente alla presentazione dell'osservazione stessa.

Per coerenza e trasparenza dell'azione amministrativa e considerato il valore di apporto collaborativo al perfezionamento del Piano che si è inteso assegnare alle osservazioni, non si è operato alcuna esclusione, e si è altresì proceduto a motivare la controdeduzione sintetica per ciascun punto di osservazione.

### **Nota per la lettura degli elaborati**

Le schede sintetiche di controdeduzione, riportano le informazioni di seguito elencate:

- il nome del *richiedente* e a quale titolo presenta osservazione (come cittadino, come legale rappresentante di un'azienda, come presidente di un'associazione...);
- il numero di *protocollo generale* del Comune e la data di ricezione dell'osservazione;
- la *sintesi* dell'osservazione, eventualmente suddivisa in più richieste;
- la puntuale *controdeduzione* a ciascuna specifica richiesta formulata nell'osservazione;
- il *tipo di provvedimento proposto* in relazione alla controdeduzione (accolta, parzialmente accolta, non accolta, non pertinente);
- le eventuali *modifiche in atti* di P.G.T. conseguenti all'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni controdedotte.

## Parte II – Controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini

Nei termini sono pervenute le seguenti osservazioni:

### OSSERVAZIONE N. 1

Data: 6 luglio 2009

n. protocollo: 1533

**richiedente:** Bettoni Guido Amministratore Unico e legale rappresentante della "Filatura di Ferrera s.r.l."

**Oggetto dell' osservazione:**

*Richiede di definire le norme riferite ai tessuti urbani consolidati produttivi*

**Esito della controdeduzione:**

*Considerati i contenuti l'osservazione viene accolta:*

*Il nuovo testo dell'articolo relativo ai tessuti consolidati produttivi viene, come qui di seguito scritto ed inserito nelle Norme Tecniche di Piano.*

### 2.3.5. tessuto produttivo consolidato

Tale ambito riguarda un'unica zona, posta a nord ovest del territorio comunale, occupata da vecchi fabbricati con destinazione produttiva.

Tale complesso d'edifici industriali, rappresenta una testimonianza significativa, nell'ambito dello sviluppo storico, urbanistico e dell'economia locale del Comune.

Il sito assume un rilevante valore per il paesaggio che determina, con tutte le aree circostanti che si rapportano ad esso, in particolare, la strada di accesso con i filari di alberi d'alto fusto, i canali e i corsi d'acqua che circondano l'edificio industriale con la loro vegetazione riparia.

Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano così come la possibilità di recuperarne una parte per funzioni di servizio.

#### 2.3.5.1. Modalità di intervento

Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a),b),c) e d) con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione totale, si attuano con titolo abilitativo semplice.

Nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione parziale dell'organismo edilizio, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici esteso all'intero ambito, finalizzato al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e alla verifica della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

In tale caso il progetto dovrà anche contenere un progetto del verde che nel rispetto dei valori paesaggistici già esistenti valorizzi maggiormente l'area.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum", la realizzazione di una Slp aggiuntiva del 10%, purché rispetti la tipologia esistente e garantisca il mantenimento dei caratteri edilizi e architettonici degli edifici e degli spazi aperti. Devono essere in ogni caso rispettate e mantenute le composizioni stilistiche ed architettoniche dei fronti principali degli edifici.

In caso di interventi che comportino un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, il relativo maggiore fabbisogno deve essere

soddisfatto all'interno dell'area interessata dall'intervento; in tale caso l'intervento dovrà essere subordinato alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale.

Gli interventi devono rispettare i seguenti rapporti e parametri:

H max esistente (potrà essere derogata solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Rc esistente con possibilità di incremento massimo contenuto nel 5%

Dc min 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2

Df 10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3

Ds. : - mt. 5,00 per strade di calibro inferiore a mt. 7,00

- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00

- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

### 2.3.5.2. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito del tessuto consolidato produttivo sono ammesse le seguenti destinazioni:

▪ Destinazioni principali: I –attività produttive del settore secondario che dovranno coinvolgere una quota superiore al 50% della SLP complessiva del comparto compreso l'eventuale ampliamento.

Tale destinazione principale comprende le:

**I1** – attività industriali

**I2** - attività artigianali

**I3** - attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto

**I4** - attività artigianale di servizio

▪ Destinazioni complementari / compatibili

**R** - residenza limitata alla superficie già esistente

**C-** attività commerciali limitate a:

▪ **C1 esercizi commerciali di vicinato** connessi alla funzione produttiva

▪ **C6 - pubblici esercizi di contesto:** fanno parte di questa categoria le attività di pubblico esercizio connaturate al contesto per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati ad altri usi.

**T** - **attività terziarie** comprendenti anche attrezzature per lo spettacolo, la cultura, attività associative e attività di consulenza.

**S** - **funzioni di servizio** così definite:

- **S1 -funzioni di servizio pubblico:** funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero,

- **S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale:** funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

- **S3 - impianti tecnologici:** funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per la produzione e la distribuzione dell'energia e di altri come concordati con l'amministrazione comunale.

▪ Destinazioni non ammissibili:

le destinazioni complementari/compatibili eccedenti alle limitazioni quantitative ammesse;

- sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso elencate nella classificazione dell'art. 1.17 e non riportate come ammissibili nel presente articolo;

- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.
- Sono esclusi altresì gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose) e gli insediamenti industriali ed artigianali che risultino compresi nella parte I, Industrie di prima classe, dell'elenco delle industrie insalubri di cui la Decreto Ministeriale della Sanità 5 Settembre 1994, senza facoltà di deroga.

**OSSERVAZIONE N. 2**

**Data:** 14 luglio 2009

**n. protocollo:** 1583

**richiedente:** Torre Giampaolo

**Oggetto dell' osservazione:**

*Chiede di inserire i mappali n. 1542 e 1544, definiti nel PGT adottato come "Aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato", nel "tessuto consolidato a media densità" .*

**Esito della controdeduzione: non accolta**

*L'osservazione non può essere accolta in quanto l'analisi del tessuto edilizio esistente, con particolare riferimento alla densità edilizia ed al fabbisogno volumetrico previsto nel periodo di validità del Documento di Piano, ha determinato la necessità di non saturare le aree intercluse come quella in oggetto.*

**OSSERVAZIONE N. 3****Data:** 20 luglio 2009**n. protocollo:** 1608**richiedente:** Marinoni Angelo, Marinoni Danilo, Grignaffini Rossella, Ballinari Luciana**Oggetto dell' osservazione:**

*Chiede di inserire il mappale n. 803, definito nel PGT adottato, come "Aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato", in zona AC-C1 "ambito di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree.*

**Esito della controdeduzione: parzialmente accolta**

*L' osservazione viene accolta in quanto l'inserimento di tale mappale nel comparto facente capo della stessa proprietà, che il PGT definisce in ambito AC-C1, garantisce un migliore inserimento del manufatto edilizio nel contesto.*

*Di conseguenza a seguito dell'accoglimento della presente osservazione l'ambito AC-C1 comprenderà una superficie più ampia (1827 mq.) rispetto ai 927 mq. precedentemente considerati, la volumetria prevista nel PGT adottato verrà adeguata introducendo l'obbligo di mantenere a verde privato una superficie di 627 mq.*

*Viene pertanto corretto il contenuto della scheda di piano, come qui di seguito indicato; le scritte in rosso rappresentano le modifiche introdotte .*

**Ambito AC-C1**

<b>Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:</b>	
comparto della dimensioni di mq <b>1827</b> posto nell'ambito sito tra la Via Bertolino e Via Sassonia, che nel piano urbanistico vigente era stato inserito in una zona di espansione residenziale assoggettata a Piano Attuativo.	
Rappresenta un lotto intercluso, in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato ad ambito di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere coordinare, con la presentazione di un planivolumetrico l'inserimento dei volumi previsti, gli accessi e la continuità delle aree verdi di connessione con i comparti di completamento confinanti.	
<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incompatibilità
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non si segnalano incompatibilità
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incompatibilità
<b>Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano</b>	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ridurre il consumo del suolo, tramite l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;</li> </ul>
<b>Superficie totale del comparto</b>	<b>1827 mq.</b>
Superficie territoriale <b>da considerare ai fini volumetrici</b> (St)	<b>1200</b> mq.
Superficie fondiaria (Sf)	<b>1200</b> mq.
Volume edificabile <b>IT</b> 0,60 mc/mq	<b>720</b> mc.
Indice massimo <del>fondario</del> <b>territoriale</b> ammissibile <del>(fM)</del> <b>(ITM)</b>	0,80 mc/mq
<b>Area da mantenere a verde di connessione tra il territorio rurale ed edificato</b>	<b>627 mq.</b>



Attrezzature dovute (standard)	-- mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	-- mq.
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m.
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m.
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m.
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	5
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	132,50 mq.

Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:

- per gli aspetti **paesistici** quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti **ecologici** quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14."norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico –ambientale".
- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente"
  - L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
  - L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto
  - L'area da mantenere a verde privato deve essere prevista in modo tale da dare continuità al sistema di connessione di verde previsto, come richiesto dall'ARPA nel suo parere del 3 aprile 2009

Viene di conseguenza aggiornata anche la tabella riassuntiva inserita in premessa alla definizione degli ambiti di completamento:

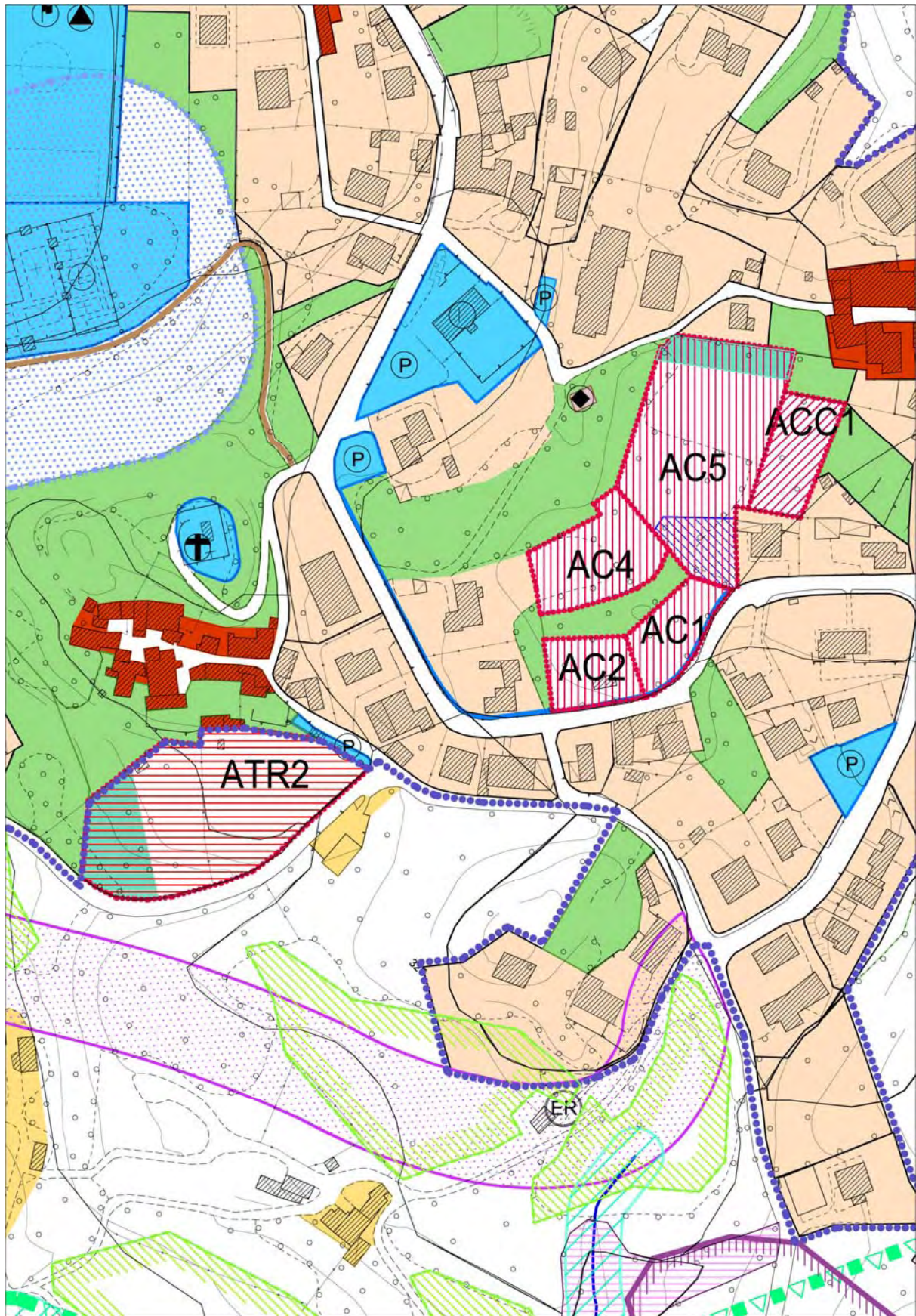
**AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO SENZA CESSIONE DI AREE**

n.	Superficie totale del comparto mq.	Superficie territoriale da considerare ai fini volumetrici mq.	Indice territoriale lt.	Volume mc.	Abitanti insediabili n°	Area da mantenere a verde di connessione tra il territorio rurale ed edificato	Tipologia intervento
AC-C1	1827,00	1200	0,60	720	5	627,00	residenziale

Le schede grafiche qui di seguito riportate riportano le modifiche grafiche apportate agli elaborati del Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione.

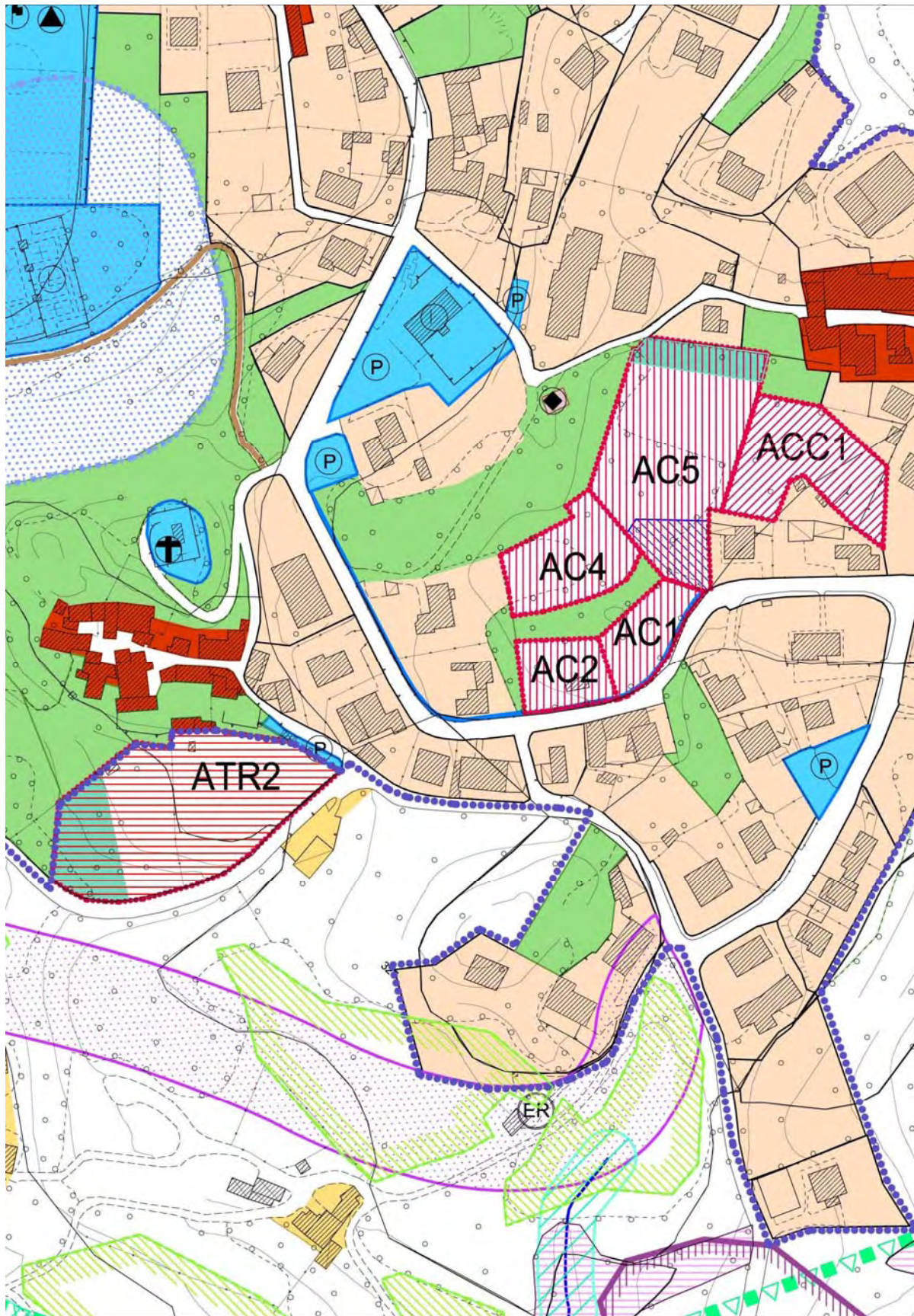


**Estratto PGT adottato**





**Estratto PGT modificato a seguito accoglimento osservazione**



#### **OSSERVAZIONE N. 4**

**Data:** 21 luglio 2009

**n. protocollo:** 1611

**richiedente:** Negri Giovanni

***Oggetto dell' osservazione:***

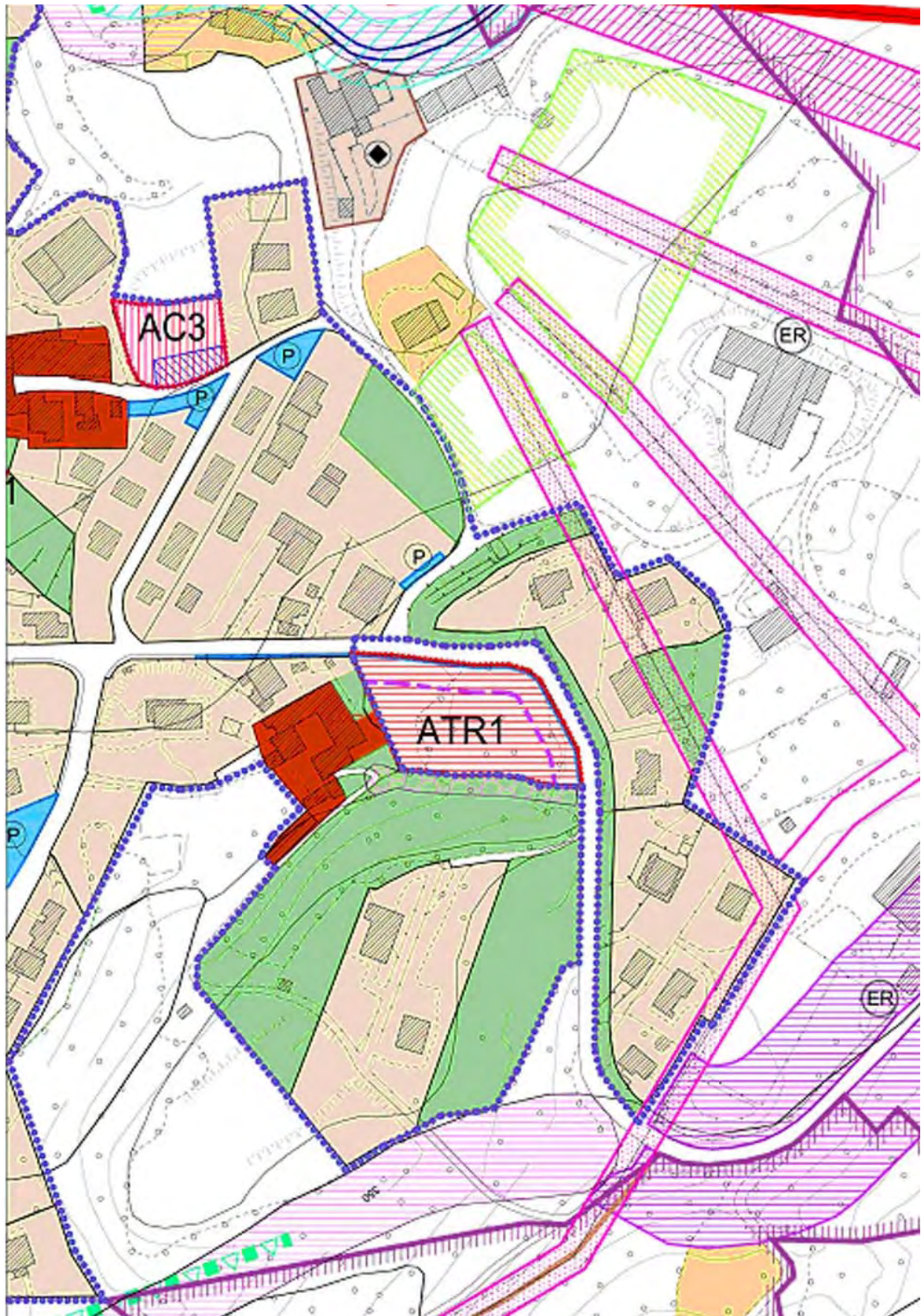
*Chiede di inserire i mappali n. 1694 e 560, definiti nel PGT adottato come "Aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato", nel tessuto consolidato a media densità.*

***Esito della controdeduzione: accolta***

L'osservazione viene accolta in quanto, con l'inserimento nel tessuto consolidato dell'area di effettiva pertinenza del fabbricato esistente, si rende conforme, allo stato di fatto, la destinazione d'uso dell'area in oggetto.

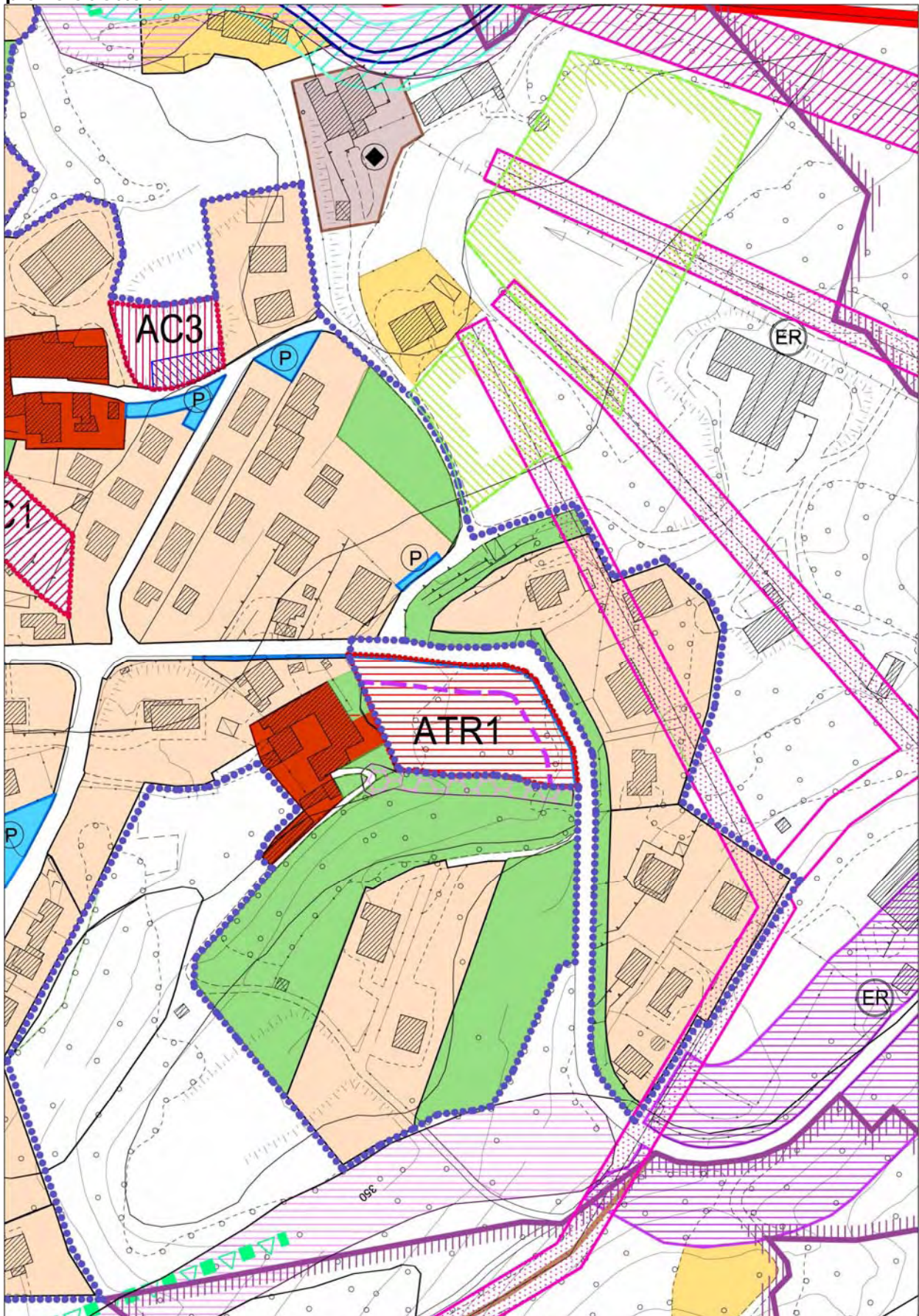


**Estratto PGT adottato**





**Estratto PGT modificato a seguito accoglimento delle osservazioni presentate al piano adottato**



**OSSERVAZIONE N. 5**

**Data:** 21 luglio 2009

**n. protocollo:** 1612

**richiedente:** Mussi Gianfranco

**Oggetto dell' osservazione:**

*Chiede di inserire i mappali n.56-57-58-59-60-85-121-195-784-785, definiti nel PGT adottato come "Aree agricole", nel tessuto consolidato a media densità.*

**Esito della controdeduzione: non accolta**

*L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area interessata rientra fra quelle definite dal PGT come aree a destinazione agricola, la cui trasformazione violerebbe i criteri di riqualificazione del territorio, minimizzazione del consumo del suolo e utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, a cui sono improntati gli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT.*



**OSSERVAZIONE N. 6**

**Data:** 23 luglio 2009

**n. protocollo:** 1655

**richiedente:** Torre Giampaolo

***Oggetto dell' osservazione:***

*Tale osservazione corrisponde alla precedente n. 2*

***Esito della controdeduzione: non accolta***

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'analisi del tessuto edilizio esistente, con particolare riferimento alla densità edilizia ed al fabbisogno volumetrico previsto nel periodo di validità del Documento di Piano, ha determinato la necessità di non saturare le aree intercluse come quella in oggetto.

**Fuori termine sono pervenute le seguenti osservazioni che sono state recepite in quanto riferite a questioni di interesse generale o sono state ritenute utili per definire con maggior dettaglio i contenuti di controdeduzioni ad osservazioni già recepite perché presentate nei termini.**

**OSSERVAZIONE N. 1 fuori termine**

**Data:** 18 novembre 2009

**n. protocollo:** 2539

**richiedente:** Bettoni Guido Amministratore Unico e legale rappresentante della " Filatura di Ferrera s.r.l."

***Oggetto dell' osservazione:***

*Tale osservazione contiene alcune indicazioni che esplicitano nel dettaglio quanto richiesto nella precedente osservazione n. 1 del 6 luglio 2009 n. protocollo: 1533.*

***Esito della controdeduzione: accolta***

*Si rimanda per i contenuti alla controdeduzione n. 1*

**OSSERVAZIONE N.2 fuori termine****Data:** 25 novembre 2009**richiedenti:** ufficio tecnico**Oggetto dell' osservazione:**

*Si chiede di modificare ed integrare alcune parti degli articoli contenuti nelle Norme Tecniche di attuazione ed correggere alcuni errori grafici nella cartografia di Piano.*

**Esito della controdeduzione: accolta**

*Si accoglie in tutti i suoi punti tale osservazione in quanto di interesse generale ed utile a garantire una maggiore coerenza e conformità tra le norme anche in relazione con gli elaborati grafici.*

*Considerato che tale nota è stata articolata in differenti punti si provvede a controdedurli singolarmente come qui di seguito esplicitato:*

**Oggetto della Osservazione a)**

*aggiungere la dicitura "sono consentiti" alla fine del 5° capoverso dell'art. 2.1 per dare un senso completo alla frase;*

**Esito della controdeduzione a) :accolta**

*si aggiunge la dicitura "sono consentiti" alla fine del 5° capoverso dell'art. 2.1 per dare un senso completo alla frase; il testo dell'articolo 2.1 viene come qui di seguito integrato:*

**2.1. Quadro vincolistico esistente**

Nel comune di Ferrera di Varese sono rilevabili:

**A- Beni storico-artistico-monumentali.**

Ai sensi dell'art. 10,11 e 12 beni culturali da tutelare e gli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 22 gennaio 2004 n.42 sono soggetti alla disciplina del presente articolo.

Sono da considerarsi tali i beni culturali, le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, rientrano pertanto in questa categoria gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Sono inoltre da considerare cose immobili e mobili di cui al precedente comma, anche quelli che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquantanni, fino al momento in cui, venga verificata la sussistenza della mancanza di interesse artistico-storico.

Nel comune di Ferrera di Varese attualmente non sono presenti beni o immobili tutelati da specifico decreto della Soprintendenza.

Per gli interventi sui beni del presente articolo **sono consentiti:**

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- b) gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali.

- c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

Per gli interventi disciplinati dal presente articolo, è comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

#### **Oggetto della Osservazione b)**

*eliminare l'obbligo di presentare permesso di costruire per i progetti di recupero dei sottotetti, ma richiamare quanto prescritto nella normativa vigente in materia;*

#### **Esito della controdeduzione b) accolta**

*si modifica la norma contenuta nell'art. 2.3.1.4 nel seguente modo:*

#### **2.3.1.4. Modalità di intervento per i tessuti consolidati a media densità e residenze sparse**

In tali tessuti gli interventi vengono così disciplinati:

- a) l'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua previa approvazione di Piano Attuativo;
- b) gli altri interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e sopraelevazione si attuano mediante Permesso di Costruire o Dichiarazione di inizio attività, salvo quanto qui di seguito precisato:
- gli interventi di ristrutturazione che determinino il cambio di destinazione urbanistica comportante l'esigenza di nuove aree standard in misura superiore a mq. 150 sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato per la cessione gratuita al comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile della amministrazione, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;
  - gli interventi di nuova costruzione, quelli di ampliamento o sopraelevazione, quelli di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e ricostruzione (con o senza ampliamenti), interventi tutti che comportino nel complesso volumetrie superiori a 2000 mc. dovranno essere corredati da uno studio planovolumetrico esteso all'esterno (per raggio di 50 metri), e saranno soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato per quanto attiene gli aspetti planovolumetrici e la cessione gratuita al Comune di aree "standard" da quantificarsi ai sensi dell'art. 1.16.6 ovvero, a scelta insindacabile della amministrazione, il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;
  - gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati in lotti aventi superficie minima di 600 mq.
- c) gli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi si attuano ~~mediante Permesso di costruire~~ **in base a quanto previsto dagli articoli 63, 64 e 65 della l.r. 12/05**  
 Gli atti convenzionali di cui sopra saranno registrati e trascritti a favore del Comune.  
 In ogni caso gli interventi si attuano a condizione che:
- venga rispettato l'indice fondiario indicato per ciascun tipo di tessuto
  - il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, indicato per ciascun tipo di tessuto, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 1.6 "criterio della compensazione" nonché negli artt. 1.8 e 1.9 delle presenti norme (fino al 15% per incentivazione + incremento per premialità) nonché con il criterio del trasferimento volumetrico (art. 1.10).

Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente sia superiore agli indici indicati, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.

Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.

### **Oggetto della Osservazione c)**

*reformulare i primi tre capoversi dell'art. 2.3.2.1 al fine di renderli di più facile comprensione,*

### **Esito della controdeduzione c) accolta**

*si riformulano i primi quattro capoversi dell'art. 2.3.2.1 al fine di renderli di più facile comprensione come qui di seguito indicato:*

#### **2.3.2.1.Prescrizioni generali e modalità di intervento**

~~Premesso che l'intervento di ristrutturazione urbanistica è subordinato a preventiva approvazione di Piano Attuativo, ogni altro intervento di recupero deve essere subordinato a Permesso di costruire e finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.~~

~~Qualora la ristrutturazione edilizia intervenga mediante demolizione e ricostruzione, tale intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato per quanto attiene gli aspetti planovolumetrici.~~

~~Gli interventi devono pertanto rispettare le prescrizioni delle presenti norme, fatte salve eventuali integrazioni e specifiche proposte dettate in sede di Piano Attuativo e/o di Permesso di Costruire Convenzionato.~~

Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato), purchè risulti coerente con le finalità di cui al precedente articolo 2.3.2.

Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici, la ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportano quindi la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

Il rispetto di prescrizioni e indicazioni è condizione indispensabile per il rilascio del Permesso di costruire o **Denuncia di Inizio attività**.

In particolare, si evidenziano le seguenti condizioni prescrittive, valide per tutte le classi di edifici al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.

#### Non sono consentiti:

- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;

- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate modifiche di sagoma o volume degli edifici esistenti ~~all'infuori dei sopralzi normati al successivo art. 2.3.2.2;~~

- modifiche della pendenza dei tetti a falde esistenti, anche in caso di loro ricostruzione, salvo che non siano riferiti ad edifici di classe IV o accessori o superfetazioni.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

#### **Oggetto della Osservazione d)**

*introdurre nei riferimenti ai valori da rispettare in termini di indici e parametri urbanistici ed edilizi, il rimando ad articoli, ad essi collegati, facenti parte dello stesso testo normativo;*

#### **Esito della controdeduzione d) accolta**

*si introduce nelle prescrizioni, in cui sono indicati i valori da rispettare in termini di indici e parametri urbanistici ed edilizi, per i diversi ambiti del territorio, il rimando ad articoli, ad essi collegati, facenti parte dello stesso testo normativo;*

#### **Oggetto della Osservazione e)**

*inserire nell'articolo 2.7 delle Norme, il riferimento alle linee elettriche con potenza inferiore ai 150.000 V. e richiamare la normativa a cui fare riferimento*

#### **Esito della controdeduzione e) accolta**

*viene inserito nell'articolo 2.7 delle Norme, il riferimento alle linee elettriche con potenza inferiore ai 150.000 V. Il testo viene come qui di seguito integrato:*

### **2.7. elettrodotti, antenne, ripetitori e captatori, generatori di campi magnetici**

Su tutto il territorio comunale si applicano le norme relative alla protezione dall'elettrosmog come previste dal quadro normativo vigente (legge quadro n. 36 del 22.01.01, D.lgvo 01.08.03 n. 259 Testo unico delle Comunicazioni Elettroniche e al DPCM 08.07.03 ).

Salvo più puntuali prescrizioni che verranno indicate nel Piano di Zonizzazione Elettromagnetica, si applicano i criteri e le disposizioni che seguono.

L'obiettivo di riduzione dell'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici deve essere perseguito tramite:

- a) la scelta di soluzioni a minore impatto sul paesaggio, sulle aree d'interesse storico-architettonico e sulla popolazione;
- b) la regolamentazione dell'installazione di nuove antenne, sfruttando il principio del "cositing" (accordo di più gestori a mettere impianti nello stesso luogo per evitare il moltiplicarsi di dispositivi elettromagnetici);
- c) l'individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti;
- d) il risanamento di aree sensibili;
- e) la delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base.

Le DPA (distanza di prima approssimazione) vengono indicate graficamente nella tavola "PdR05- Vincoli specifici, all'interno delle stesse secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618

del 29 maggio 2008 individuate", dovranno essere definite le effettive fasce di rispetto all'interno delle quali si applicano i seguenti disposti:

- è fatto divieto procedere a nuova edificazione o all'attivazione di destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;
- sulle aree libere possono essere realizzati manufatti accessori che non prevedano la permanenza continua di persone;
- se le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati al di fuori di tale fasce.

Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi;
- b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- c) su edifici scolastici, sanitari, a prevalente destinazione residenziale, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale.

Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni:

- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sott'opposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

Sono considerate nuove costruzioni l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione con esclusione delle stazioni radio base di potenza inferiore ai 300 Watt (art. L.R.11/01) che sono soggette a semplice autorizzazione ai sensi degli articoli 86-87 del D.lgs 259/03.

Vengono segnalate le linee elettriche con potenza inferiore a 150.000 V. per le quali in base alla l.r. n. 52 del 16.08.082 devono essere rispettate le relative fasce di rispetto indicate graficamente nella tavola grafica PdR 05 "Vincoli Specifici".

### **Oggetto della Osservazione f)**

aggiungere nel capitolo 3-"Definizioni ed indici" la definizione di ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq)

### **Esito della controdeduzione f) accolta**

si aggiunge nel capitolo 3-"Definizioni ed indici" la definizione di ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq) come qui di seguito riportata:

### **3.2.8. ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq)**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

**Oggetto della Osservazione g)**

*inserire nell'art. 3.3.2 le prescrizioni da rispettare per le distanze dai confini di zona e specificare con più dettaglio il contenuto della norma*

**Esito della controdeduzione g) accolta**

*vengono inserite nell'art. 3.3.2 le prescrizioni da rispettare per le distanze dai confini di zona il testo viene così integrato:*

**3.3.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (m)**

~~La distanza minima misurata in proiezione orizzontale del fabbricato dai confini di proprietà, per gli interventi di nuova costruzione, deve essere di metri 5 e pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.~~

La distanza minima misurata in proiezione orizzontale del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico, per gli interventi di nuova costruzione, deve essere:

- minimo di metri 5, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a m. 10,00 (art. 9 –D.M. 02.04.1968 n. 1444 e art. 17 L. 06.08.1967 n. 765);
- pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo qualora questo superi l'altezza di m. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato (art. 9 –D.M. 02.04.1968 n. 1444)

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. qualora da atto convenzionale allegato alla richiesta del titolo abilitativi risulti convenzionata la possibilità dei confinanti di costruire contemporaneamente e in aderenza;
- b. si tratti di pertinenze e/o di costruzioni accessorie, ma nei limiti precisati all'art. 1.14 rispettivamente al comma 2 ed comma 3.
- c. solo a copertura di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi frontespizi

Le costruzioni totalmente interrate per almeno tre lati non sono da computare al fine delle distanze.

Non esiste l'obbligo di rispetto delle distanze da altre linee e/o demarcazioni **urbanisticamente diverse dalle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.**



**Oggetto della Osservazione h)**

*inserire nell'art. 3.3.3 le prescrizioni da rispettare all'interno dei centri storici e specificare con più dettaglio il contenuto della norma;*

**Esito della controdeduzione h) accolta**

*vengono inserite nell'art. 3.3.3 le prescrizioni da rispettare all'interno dei centri storici; i., testo viene come qui di seguito integrato:*

**3.3.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)**

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

~~La distanza tra fabbricati (Df) non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di metri 7,00 solo nel caso in cui non ci siano pareti finestrate.~~

~~Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.~~

~~Nelle altre zone la distanza minima assoluta (Df) deve essere di m. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.~~

~~Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal presente piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza preesistente pari alla altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m. 10,00.~~

~~Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di m. 10,00 con un minimo di 6,00 m., solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà.~~

~~Le distanze minime di 10,00 m. tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà.~~

~~Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili sono ammesse a confine semprechè siano distanti almeno metri 3,00 da ogni altro fabbricato; se inserite o aderenti al fabbricato principale, costruendone con esso corpo unico, dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte per il tessuto in cui ricadono.~~

~~In ogni caso, dovranno altresì rispettare le distanze dalle strade.~~

~~Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purchè venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.~~

~~Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili devono essere arretrate dai fabbricati almeno metri 3,00, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.~~

**Oggetto della Osservazione i)**

*correggere l'errore di trascrizione fatto in alcuni punti dell'allegato 1) schede incluse, che riporta il riferimento all' "indice di fabbricabilità fondiaria" in luogo dell' "indice di fabbricabilità territoriale"*

**Esito della controdeduzione i) accolta**

*si corregge in quanto errore di trascrizione in alcuni punti dell'allegato 1) schede incluse, il riferimento "indice di fabbricabilità fondiaria" con il riferimento "indice di fabbricabilità territoriale"*

**Oggetto della Osservazione l)**

*aggiornare il numero d'ordine degli articoli*

**Esito della controdeduzione l) accolta**

*a seguito modifiche introdotte nelle norme viene aggiornato l'indice e la numerazione degli articoli;*

**Oggetto della Osservazione m)**

*verificare la possibilità di applicazione delle disposizioni dell'art 43 della l.r. 12/05 nelle modalità previste dalla DGR n. 8757 del 12.12.08*

**Esito della controdeduzione m) accolta**

*si procede ad una verifica delle aree inserite nella banca dati DUSAF 2.0 – Uso del suolo in regione Lombardia (2005-2007) per l'applicazione delle disposizioni dell'art 43 della l.r. 12/05; da dove si evince che nessun comparto di trasformazione o di completamento al momento attuale ricade in aree classificate nelle succitate categorie.*

**Oggetto della Osservazione n)**

*aggiungere sempre a lato della indicazione "H" (altezza) la dicitura max*

**Esito della controdeduzione n) accolta**

*si aggiunge a lato della indicazione "H" (altezza) la dicitura max*

**Oggetto della Osservazione o)**

*introdurre una norma che regoli la realizzazione di recinzioni*

**Esito della controdeduzione o) accolta**

*si introduce un nuovo art. 2.4.6 "recinzioni " avente il seguente contenuto:*

**"2.4.6 Recinzioni**

I tratti di recinzione posti in fregio a spazi pubblici o soggetti a pubblico transito devono avere un'altezza massima non superiore a mt. 2,50 e devono essere inoltre opportunamente valutati gli allineamenti con le recinzioni adiacenti.

Eventuali diverse soluzioni progettuali, rispetto a quelle indicate, potranno essere consentite in relazione allo specifico contesto ambientale.

Le recinzioni dovranno altresì tenere conto d'eventuali prescrizioni dettate da esigenze di sicurezza del traffico e di adeguamento delle sedi viarie e dei marciapiedi.

Le nuove recinzioni e le sostituzioni di recinzioni tra le proprietà, possono essere esclusivamente realizzate con cordolo o muretto alto non più di 0,80 m. dal terreno interno sistemato, sovrastati da reti, cancellate o siepi o altro materiale, purchè sia assicurata la vista di quanto trovasi nella parte retrostante.

Per le zone produttive è ammessa la recinzione cieca (non trasparente) avente sempre un'altezza massima di m. 2,50.

Sono sempre escluse le recinzioni in elementi prefabbricati.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi e uniformarsi nelle fogge, colori e dimensioni con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva o distare dal limite esterno del marciapiede per uno spazio utile a contenere gli impianti di sottoservizi o eventuali alberature.

Nel caso in cui sia richiesto il permesso per la realizzazione o il rifacimento della recinzione esistente, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'arretramento di un tratto della stessa per garantire l'installazione di cassonetti stradali per la raccolta dei rifiuti.

I cancelli pedonali e carrabili, inseriti nelle recinzioni, devono aprirsi all'interno della proprietà, e fatti salvi i casi di comprovata impossibilità e di conservazione di allineamenti architettonici di facciata, devono essere arretrati di regola almeno di m. 3,00, dalla cordonatura del marciapiede o dal ciglio stradale previsto dal PGT.

Per le strade non definite dallo strumento urbanistico vigente, l'arretramento si misura dall'allineamento prescritto per le recinzioni. Tale piazzola di sosta dovrà essere sempre in piano nei confronti della sezione stradale prospiciente. Le acque meteoriche d'eventuali rampe o percorsi interne alle proprietà non potranno in alcun modo defluire sulle strade antistanti."

**Oggetto della Osservazione p)**

*modificare le scritte nella tavola del centro storico "PdR 02 Modalità di intervento nel centro storico" affinché siano corrispondenti alle zone indicate*

**Esito della controdeduzione p) accolta**

*vengono corrette le scritte nella tavola "PdR 02 Modalità di intervento nel centro storico"*

**Oggetto della Osservazione q)**

*per garantire una corretta lettura e comprensione dei contenuti e delle finalità dei tre atti che costituiscono il Piano di Governo del territorio, ovvero il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, si consiglia di suddividere in tre parti ben distinte le norme relative a ciascun Documento.*

*Le norme tecniche del Piano delle Regole dovranno specificare le disposizioni che dovranno essere applicate negli ambiti di trasformazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.*

**Esito della controdeduzione q) accolta**

*si provvede a suddividere in tre parti ben distinte le norme relative al Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi integrandole con articoli introduttivi che illustrino le definizioni ed i contenuti dei tre documenti ed introducendo le norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano*

**Oggetto della Osservazione r)**

*nell'art. 3.2.13 correggere il riferimento "massimo" con "minimo"*

**Esito della controdeduzione r) accolta**

*l'art. 3.2.13 viene come qui di seguito modificato:*

**3.2.13 P = Rapporto di permeabilità (%)**

Rapporto ~~massimo~~ **minimo** ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

**Oggetto della Osservazione s)**

*inserire come da tabelle riepilogative, i dati dimensionali e volumetrici corretti nella scheda relativa al comparto AC5.*

**Esito della controdeduzione s) accolta**

*vengono riportati correttamente i dati nella scheda relativa al comparto AC5 come qui di seguito indicato*

**Ambito AC-5****Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:**

comparto della dimensioni di mq ~~4020~~ **3710**, posto nell'ambito sito tra la Via Bertolino e Via Sassonia, che nel piano urbanistico vigente era stato inserito in una zona di espansione residenziale assoggettata a Piano Attuativo.

Rappresenta un lotto intercluso, in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato ad ambito di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere coordinare, con la presentazione di un planivolumetrico l'inserimento dei volumi previsti, gli accessi e la continuità delle aree verdi di connessione con i comparti di completamento confinanti.

Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> <li>ridurre il consumo del suolo, tramite l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;</li> </ul>
Superficie territoriale (St)	3710 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	3148 mq.
Volume edificabile <b>IT</b> 0,60 mc/mq	<b>2226</b> mc.
Indice massimo <del>fondario</del> <b>territoriale</b> ammissibile <del>(FM)</del> <b>(ITM)</b>	0,80 mc/mq
Attrezzature dovute (standard)	338 mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	224 mq
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	15
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	59.50 mq.

Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:

- Per gli aspetti **paesistici** quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- " esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti **ecologici** quanto previsto nella tavola PdR 06- " individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14. "norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale ".
- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri,

prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali

- L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto; in particolare si prevede che venga realizzata una fascia alberata come indicato graficamente nello schema grafico in corrispondenza del confine nord dell'ambito.

**Parte III – controdeduzioni ai pareri presentati dall’Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica, dall’Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese e dalla Provincia di Varese Settore Territorio e Urbanistica**

**Parere ASL -Azienda Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione Medica,**

**Data:** 23 luglio 2009

**n. protocollo:** 1648

**Contenuti del parere:**

*il parere espresso in senso favorevole evidenzia la necessità di introdurre alcune prescrizioni ed è articolato in più punti*

**Esito della controdeduzione: accolta**

*Si recepisce in tutti i suoi punti tale parere*

*Considerato che tale nota è stata articolata in differenti punti si provvede a controdedurli singolarmente come qui di seguito esplicitato:*

**Oggetto del punto a)**

*la percentuale di superficie permeabile in relazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, nonché le distanze tra edifici ai fini della garanzia dei rapporti aeroilluminanti e del fattore medio di luce diurna all'interno dei vani, non devono essere difformi da quanto previsto dal Regolamento Comunale d'igiene.*

*Si invita a valutare, nella redazione del testo del PdR, se inserire quanto indicato nei punti da 1 a 9 di pag. 6, delle osservazioni /proposte di cui al documento ASL rilasciato con nota prot. N. 2009/014DPM0030920 del 25.03.09 che qui di seguito si richiama:*

**a1)** *Si ricorda che in ogni caso le previsioni contenute nel Documento di Piano non dovranno essere difformi da quanto previsto nel R.C.I. e nelle norme regionali e statali vigenti. In particolare si fa presente che le norme contenute nel R.C.I. sono da intendersi come prescrittive, non superabili, e riferite ai parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile procedere;*

**a2)** *Dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali / trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Si demanda comunque la verifica di conformità alla vigente normativa di cui sopra agli organismi istituzionali individuati dai commi 4 e 7 dell'art. 24 della Legge 05.02.1992, n. 104;*

**a3)** *Si ricorda che, da un punto di vista igienico-sanitario, le richieste di modifica della destinazione d'uso di ogni singolo vano dovranno prevedere il rispetto di ogni norma del R.C.I.;*

**a4)** *La superficie drenante e scoperta dei fabbricati, da non adibire a posto macchina o deposito, dovrà essere conforme a quella stabilita dall'art. 3.2.3. del R.C.I.;*

**a5)** *Dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'art. 3.4.13 (Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione) del R.C.I.;*

**a6)** *Si ricorda che la distanza tra concimaie e abitazioni dovrà essere di almeno m. 50 e comunque tale da non arrecare molestia al vicinato, ai sensi dell'art. 3.10.4 del R.C.I.;*

**a7)** *Le acque di rifiuto e meteoriche dovranno avere recapito compatibile a quanto previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente.*

**a8)** *Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel 3° Capitolo del Titolo III del R.C.I.*

**a9)** *L'eventuale presenza di siti inquinanti (industrie e attività estrattive dismesse, discariche abusive o dismesse, ecc.) richiede necessariamente la loro bonifica e ripristino ambientale, ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/2006 e della D.G.R. n. 6/17252 del 01.08.1996, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti. Inoltre si ricorda il rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007 per il recupero delle aree industriali dismesse.*

**Esito controdeduzione punto a)** *Si prende atto delle prescrizioni normative segnalate ed evidenziate dall'ASL, che in parte sono state già recepite nelle Norme tecniche del Piano delle Regole, mentre altre verranno inserite nel "Regolamento edilizio Comunale" in quanto più pertinenti*

**Oggetto del punto b)**

*si invita a provvedere all'elaborazione di un censimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal PRAL (Piano Regionale amianto Lombardia, anche in riferimento alla D.d.g. della D.G. Sanità n. 13237 del 18 novembre 2008 " Protocollo per la valutazione dello stato delle coperture in cemento amianto " e relativo allegato A.*

**Esito controdeduzione punto b)**

*Si prende atto della necessità di provvedere all'elaborazione di un censimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal PRAL (Piano Regionale amianto Lombardia)*



**Parere dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento provinciale di Varese**

**Data:** 24 luglio 2009

**n. protocollo:** 1669

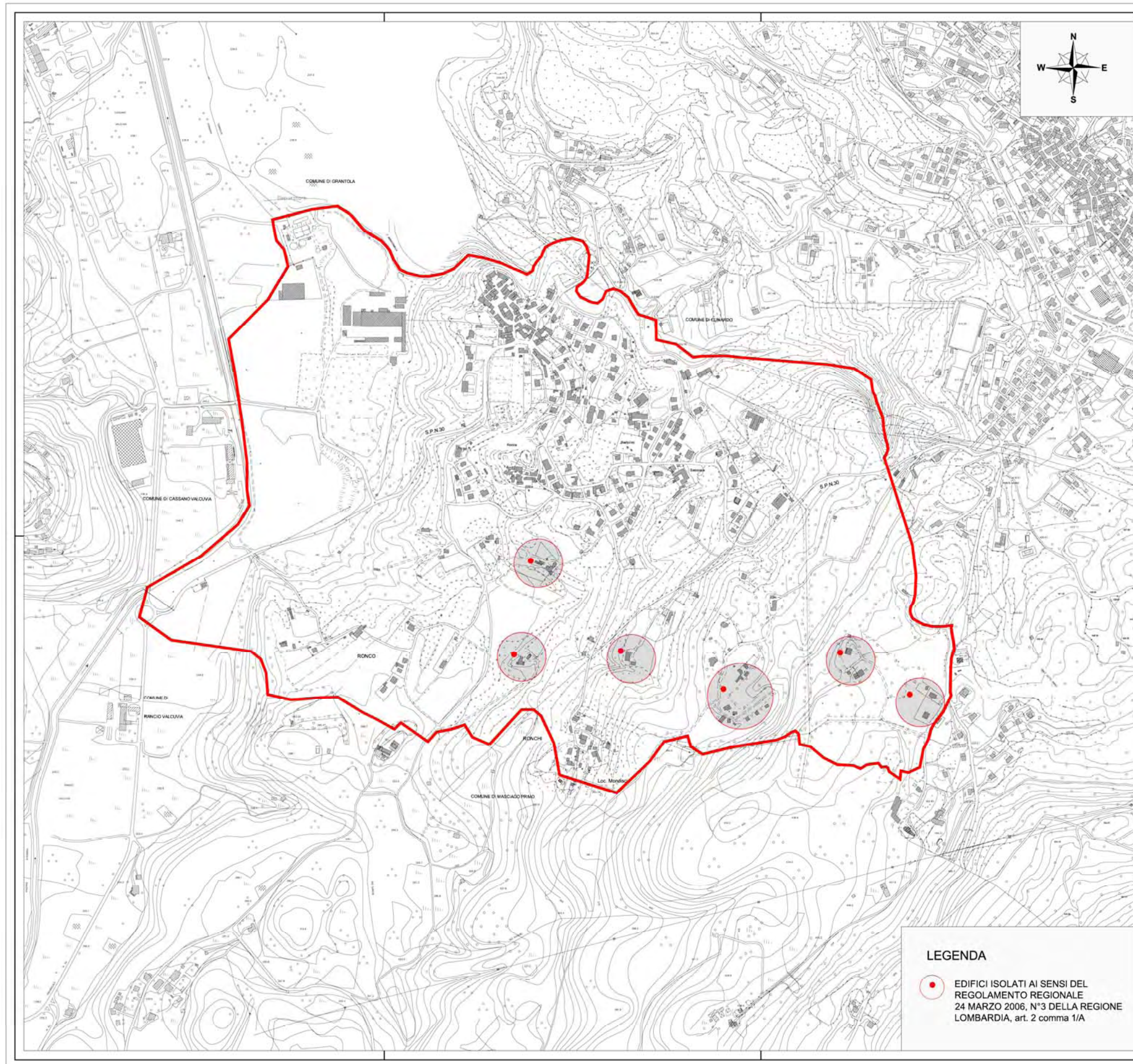
**Contenuti del parere:**

*il parere che si esprime in generale in senso favorevole evidenziando però che in riferimento agli aspetti commessi alle risorse idriche non viene descritto il sistema di smaltimento reflui delle località Bertolino e Zerbo.*

**Esito della controdeduzione: accolta**

*Si prevede di segnalare in un'apposita cartografia che verrà allegata al Piano dei Servizi (All PS1) come la località Bertolino rientri nel sistema fognario collettato, e quali siano gli edifici isolati.*







**Parte IV: recepimento dei contenuti espressi nella verifica tecnica di compatibilità del PGT con il PTCP espressa dalla Provincia di Varese.**

**Parere: Provincia di Varese**

**Data:** 29 settembre 2009

**n. protocollo: 2121**

**Contenuti del parere:**

*Premesso che l'istruttoria si è svolta in stretta osservanza della competenza provinciale e pertanto esclusivamente al fine dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, il parere è articolato in più punti:*

*Considerato che tale nota è stata articolata in differenti punti si provvede a controdedurla singolarmente come qui di seguito esplicitato:*

**Contenuto dell'osservazione a):**

**per il settore infrastrutture e trasporti** si chiede che venga richiamata nei documenti di Piano la classificazione prevista dal Codice della strada (D.lgs. 30.04.92 n 285) e anche la prescrizione per la quale i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, compresi quelli proposti per gli ambiti di trasformazione, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.06 n. 3219. Si chiede inoltre di precisare che in fase di attuazione dell'ambito di trasformazione ATR1, dovrà essere verificata l'accessibilità dalla strada provinciale.

**Esito della controdeduzione a) accolta**

saranno riportate tali riferimenti normativi nell'articolo 2.4 delle norme Tecniche d'attuazione del Piano delle Regole come qui di seguito indicato:

**2.4. viabilità**

Le aree interessate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze, i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non sono computabili nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle strade esistenti, gli allineamenti e la precisa progettazione esecutiva, sono suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni **del Codice della strada (D.lgs. 30.04.92 n. 285)** e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Inoltre si conviene di inserire nella scheda del comparto di trasformazione ATR1, la prescrizione che in fase di attuazione dell'intervento dovrà essere definita con l'Ente preposto, l'accessibilità al nuovo insediamento dalla SP n. 30". La scheda di comparto viene quindi come qui di seguito integrata:

**Ambito ATR-1**

<b>Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:</b> area posta in Via Frasnetti (SP30), a confine di un piccolo nucleo facente parte del centro storico, precedentemente già prevista come comparto residenziale di espansione assoggettato a piano attuativo. Costituisce un lotto di intervento che si può considerare quasi intercluso, in un'area completamente urbanizzata che in fase di attuazione dovrà garantire la realizzazione di un marciapiede lungo la provinciale. L'edificazione è subordinata al rispetto di un limite di arretramento dal ciglio stradale di m. 10.	
<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incompatibilità
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non si segnalano incompatibilità
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incompatibilità in quanto anche l'adiacente zona sottoposta a vincolo di fattibilità geologica classe IV.2 è già stata oggetto di interventi di consolidamento
<b>Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano</b>	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;</li> <li>▪ ottimizzare ed adeguare il sistema di mobilità pedonale.</li> </ul>
Superficie territoriale (St)	2767 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	2602 mq.
Volume edificabile (It. 0,5 mc/mq.)	1383,50 mc.
Incremento massimo volumetrico a seguito ricorso incentivi	15%
Attrezzature dovute (standard)	--
Aree per opere di urbanizzazione primaria	165 mq.
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	9
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	238,50 mq.
Nota: l'ambito di trasformazione ATR1 coinvolge un'area complessa di 2767.00 mq, dove si prescrive, che: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vengano ceduti alla A.C. 165 mq per la realizzazione del marciapiede lungo la statale;</li> <li>▪ vengano realizzate le opere relative alla realizzazione di tale marciapiede che dovranno essere realizzate in base alle indicazioni e agli accordi con l'Amministrazione Comunale;</li> <li>▪ vengano monetizzata la quota residua di 238,50 mq. per standard.</li> </ul>	

Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:

- per gli aspetti **paesistici** quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti **ecologici** quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14."norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico –ambientale ".
- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
- L'intervento dovrà preservare le aree boscate presenti nell'ambito e proporre in parte la compensazione tramite interventi da realizzare in comune accordo con l'Amministrazione Comunale, da realizzarsi in aree che necessitano di riqualificazione ambientale; resta comunque prescritto quanto indicato per le conversioni d'uso dal PIF a cui si rimanda.
- **In fase di attuazione dell'intervento dovrà essere definita con l'Ente preposto, l'accessibilità al nuovo insediamento dalla SP n. 30**

#### **Contenuto dell'osservazione b)**

**per il settore paesaggio e ambiente:** occorre se possibile individuare nella cartografia i coni ottici da preservare

#### **esito della controdeduzione b) accolta**

verranno individuati graficamente nella tavola PdR 03 "carta della sensibilità paesistica" i coni ottici da preservare e in sintonia nelle norme tecniche verrà introdotta nel capitolo 2.13 la seguente norma:

#### prescrizioni per coni ottici

Nell'area compresa all'interno del "cono ottico", indicato nella tavola PdR 03- Carta della sensibilità paesistica, le eventuali costruzioni ammesse dovranno avere una sagoma che non interferisca con la "visuale privilegiata" percepita dal punto (o tratto di percorso) a monte del cono ottico; la verifica dovrà essere dimostrata in sede di presentazione della richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività

**Contenuto dell'osservazione c)**

**per il settore risorse idriche** si rilevano la necessità di provvedere all'integrazione e/o modifica di alcuni aspetti quali:

**contenuto osservazione c1)**

*si ritiene necessario approfondire la disponibilità idrica in rapporto ai consumi idrici indotti dall'incremento della popolazione residente e fluttuante; in particolare è necessario quantificare la portata minima della sorgente n 11 di Cunardo, nei periodi critici degli anni caratterizzati da minore piovosità, ed i consumi massimi giornalieri in tali periodi*

**esito controdeduzione c1) parzialmente accolta**

*vedi controdeduzione C5*

**contenuto osservazione c2)**

*si segnala che l'attuale impianto di depurazione ha una potenzialità pari a 16.000 AE, già saturata; l'attuale inadeguatezza dell'impianto di depurazione rappresenta una criticità per l'effettiva attuazione del PGT e pertanto si evidenzia la necessità di prevedere, di concerto con gli altri comuni interessati all'adeguamento dell'impianto stesso.*

**esito controdeduzione c2) accolta**

*in quanto l'Amministrazione Comunale è intenzionata a promuovere tale iniziativa.*

**contenuto osservazione c3)**

*si rammenta che nel Pd R dovrà essere riportata la metodologia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria "reti fognarie" come previsto dall'art. 15 comma 3 del R.R. n. 3 del 28.03.06 che recita: "Le condotte per le acque meteoriche di dilavamento delle reti fognarie separate sono realizzate in modo da avviare all'impianto di trattamento delle acque reflue urbane, l'aliquota delle acque di pioggia corrispondente ad un apporto di 1 l/sec per ettaro di superficie scolante impermeabile, ricavata dal prodotto dell'effettiva area scolante per il coefficiente di assorbimento medio ponderabile"*

**esito controdeduzione c3) accolta**

*pertanto verrà riportata tale norma nell'articolo 1.17.1 delle norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole. Il testo sarà come qui di seguito integrato:*

**1.17.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

*Nell'ambito delle urbanizzazioni primarie si ricorda che, come previsto dal comma 3 dell'art. 15 del R.R. del 28/03/06, le condotte per le acque meteoriche di dilavamento delle reti fognarie separate sono realizzate in modo da avviare all'impianto di trattamento delle acque reflue urbane l'aliquota delle acque di pioggia corrispondente ad un apporto di 1l/sec per ettaro di superficie scolante impermeabile, ricavata dal prodotto dell'effettiva area scolante per il coefficiente di assorbimento medio ponderabile.*

**contenuto osservazione c4)**

*si evidenzia che il Piano Urbano ei Servizi nel Sottosuolo costituente parte integrante del Piano dei servizi non è incluso nella documentazione trasmessa.*

**esito controdeduzione c4) accolta:**

*in quanto il PUGGS diventerà parte integrante del Piano dei Servizi con l'approvazione del PGT*

**contenuto osservazione c5)**

*Sempre a riguardo del bilancio idrico e valutazioni dei consumi idrici il parere della Provincia chiede, in sostanza, a tra le indicazioni espresse nell'allegato 1 di*

*Eseguire l'analisi idrogeologica al fine di valutare eventuali situazioni di deficit o surplus idrico segnalando le situazioni di particolare sofferenza.*

*Nella osservazione si segnala inoltre che lo studio geologico non prende in considerazione, probabilmente per mancanza di dati, le portate minime delle sorgenti nei periodi critici degli anni di crisi idrica (2003-2006).*

*Considera sottostimato il valore delle perdite indicato nello studio (10 %) contro il dato medio regionale pari al 25 % segnalando che qualora le perdite fossero maggiori si avrebbe pareggio tra erogazione media e fabbisogno futuro idrico futuro.*

*Chiede inoltre la portata di esaurimento della sorgente e le porte minime dei periodi critici.*

**esito controdeduzione c5) parzialmente accolta:**

*Si conferma la pressoché totale assenza di dati, anche di tipo puntuale, della portata della sorgente.*

*L'unica relazione tecnico/professionale disponibile relativamente alla sorgente 11 è la pratica di rinnovo concessione (Idrogea, 2008) che fornisce però solo dati di portata stimati.*

*Esiste infatti solo dall'aprile 2006 un contatore di portata, installato peraltro in corrispondenza del bacino di accumulo e che pertanto non contabilizza la portata erogata dalla sorgente ma unicamente i volumi adottati al bacino senza la portata del troppo pieno.*

*Si ritiene comunque che il dato fornito (3 l/s) sia cautelativo soprattutto a fronte della portata attualmente in concessione (5 l/s).*

*Senza dati di portata appare pertanto impossibile ricostruire una curva di esaurimento della sorgente.*

*Per quanto riguarda le perdite si conferma che il dato fornito è frutto di una stima che si considera realistica in considerazione del fatto che la rete è relativamente recente e realizzato in materiale plastico; il Comune di Ferrera di Varese ha infatti investito negli ultimi 15 anni cospicue risorse per il rinnovamento della rete di approvvigionamento e distributiva dell'acquedotto e per interventi migliorativi della sorgente.*

*La recente installazione di un sistema di telecontrollo sta inoltre permettendo di monitorare eventuali consumi anomali riconducibili a perdita della rete.*

*I problemi di approvvigionamento idrico occorsi negli anni passati in limitati settori periferici dell'abitato segnalati nello studio sono addebitabili a problemi prettamente impiantistici; le abitazioni che hanno avuto problemi di approvvigionamento sono infatti poste a quote simili a quella del bacino di accumulo che alimenta la rete unicamente per caduta. Dal punto di vista quantitativo la sorgente "Lavazze" è stata, fino ad oggi, sempre in grado di approvvigionare la rete distributiva.*

Vengono inoltre richieste alcune integrazioni degli elaborati inerenti la documentazione dell'assetto idrogeologico del territorio:

**contenuto osservazione d1)**

*si chiede che il Documento di Piano definisca i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in rispetto ai vincoli specifici geologici, idrogeologici e sismici*

**esito controdeduzione d1) accolta:**

*si riportano anche nel Documento di Piano le prescrizioni, già inserite all'interno delle Norme Tecniche, per ogni ambito di trasformazione che definiscono l'obbligo del rispetto dei vincoli specifici geologici, idrogeologici e sismici*

**contenuto osservazione d2)**

si chiede che le schede degli ambiti di trasformazione e di complemento vengano corredate da idonei allegati per estratto, delle carte di fattibilità Geologica, dei Vincoli geologici e della Pericolosità sismica locale.

**esito controdeduzione d2) parzialmente accolta:**

le schede degli ambiti di trasformazione e di complemento verranno corredate da idonei allegati, per estratto, che raccoglieranno in un unico confronto, i riferimenti rispetto alla fattibilità Geologica, ai Vincoli geologici e alla Pericolosità sismica locale.

**contenuto osservazione d3)**

si chiede che il Piano delle Regole contenga le Norme Tecniche geologiche di Piano con l'indicazione non solo della normativa afferente le classi di fattibilità geologica, ma anche le norme concernenti i vincoli geologici (Zone PAI, ZR, e ZTA, pozzi e sorgenti, vincoli idraulici) la componente sismica del territorio, la gestione delle acque superficiali, sotterranee e degli scarichi e la tutela della qualità dei suoli (bonifiche, terre e rocce di scavo)

**esito controdeduzione d3) accolta :**

si provvede ad aggiornare il testo delle Norme Tecniche facente parte del Piano delle Regole, con tutte le Norme Tecniche geologiche di Piano, con l'indicazione della normativa afferente le classi di fattibilità geologica, con le norme concernenti i vincoli geologici (Zone PAI, ZR, e ZTA, pozzi e sorgenti, vincoli idraulici) con la componente sismica del territorio, la gestione delle acque superficiali, sotterranee e degli scarichi e la tutela della qualità dei suoli (bonifiche, terre e rocce di scavo)

**contenuto osservazione d4)**

si chiede che il Piano delle Regole contenga i seguenti allegati cartografici:

- carta di Sintesi
- carta dei Vincoli geologici
- carta di fattibilità delle azioni di Piano con sovrapposta la zonizzazione sismica del territorio comunale
- carta dei dissesti aggiornata con legenda uniformata PAI
- eventuali prescrizioni da parte del competente organo regionale per le zone PAI

**esito controdeduzione d4) accolta:**

Il Piano delle Regole verrà integrato con i seguenti allegati cartografici:

- carta di Sintesi
- carta dei Vincoli geologici
- carta di fattibilità delle azioni di Piano con sovrapposta la zonizzazione sismica del territorio comunale
- carta dei dissesti aggiornata con legenda uniformata PAI

**contenuto osservazione d5)**

il Piano dei Servizi dovrebbe contenere il programma degli interventi relativi ai piani /progetti di risanamento delle perdite e di rifacimenti della rete acquedottistica, e di misura delle portate dei pozzi e delle sorgenti utilizzate dall'acquedotto comunale.

**esito controdeduzione d5) parzialmente accolta:**

Per quanto attiene la terebrazione di un pozzo idrico nel fondo valle si ribadisce che negli anni 2007-2008 il Comune ha realizzato una serie di indagini idrogeologiche finalizzate alla individuazione di aree di interesse che hanno portato alla perforazione di 2 piezometri esplorativi (regolarmente autorizzati dalla Provincia di Varese) nella piana al confine con Cassano V. e Rancio.



---

*Sono state effettuate prove di pompaggio a gradini di portata e analisi chimiche sulle acque emunte.*

*Le relazioni finali, trasmesse anche alla Provincia di Varese (Settore energia ed Ecologia), hanno permesso di individuare una area produttiva presso il T. Rancina.*

*Allo stato attuale sono stati presi i contatti con il proprietario dell'area ed è stato redatto il progetto preliminare della parte impiantistica (collegamento futuro pozzo con la rete esistente); allo stato attuale è in corso di perfezionamento il progetto esecutivo delle opere. La progettazione del nuovo pozzo inizierà quanto prima.*

**contenuto osservazione d6)**

*le norme geologiche devono essere riportate nel Piano delle Regole e in parte nelle schede degli ambiti di trasformazione organizzate in un indice che risulti coerente con i criteri delle dgr n. 7374/08, 1588/05 e 1681/05*

**esito controdeduzione d6) accolta:**

*le norme geologiche verranno riportate nel Piano delle Regole e in parte nelle schede degli ambiti di trasformazione organizzate in un indice che risulti coerente con i criteri delle dgr n. 7374/08, 1588/05 e 1681/05*

**contenuto osservazione d7)**

*si segnala che nella carta della pericolosità sismica locale non è stata indicata la PSL Z5 ovvero la zona di contatto con litotipi aventi differenti impedenze sismiche*

**esito controdeduzione d7) accolta:**

*Si recepisce l'osservazione modificando di conseguenza i seguenti elaborati tecnici:*

- *Relazione tecnica*
- *Carta della pericolosità sismica locale*
- *Carta della fattibilità delle azioni di piano*

**Contenuto della osservazione d8)**

*nell'articolo relativo alle Aree soggette ad amplificazione sismica si deve eliminare dall'art. contenuto osservazione 2 l'intero paragrafo riguardante il regime Transitorio in quanto dal 1 luglio 2009 , anche per gli edifici strategici e rilevanti individuati nella d.d.u.o della Regione Lombardia n. 19904 del 21.11.03 e non rientranti nei tipi indicati nel decreto del Capo della Protezione Civile 21 ottobre 2003 si devono applicare le Norme tecniche sulle Costruzioni di cui al d.m. 14/01/08, vanno quindi modificate sia le Norme geologiche che la legenda della carta di fattibilità*

**esito controdeduzione d8) accolta:**

*preso atto della nuova normativa recentemente entrata in vigore si procede ad aggiornare il paragrafo di pag. 132 dell'articolo relativo alle Aree soggette ad amplificazione sismica.*

Varese 4 dicembre 2009