



COMUNE DI  
**INARZO**  
(Provincia di Varese)

**P.G.T.**  
**variante 2**

Coordinatori ed estensori  
della Variante 2:

Arch. Giuseppe Barra  
Arch. Laura Meroni

Adottato:  
Delibera C.C. n° 14 del 17/05/21

Approvato:  
Delibera C.C. n° del

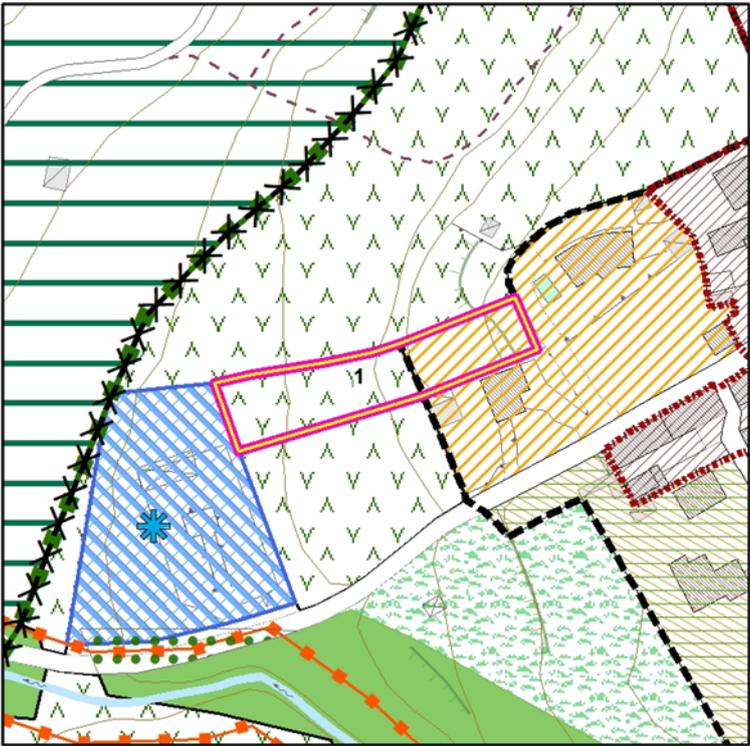
Tavola:

**Documento Istruttoria**

**Pareri Enti e Osservazioni  
pervenute con proposta di  
controdeduzioni**

Data: novembre 2021



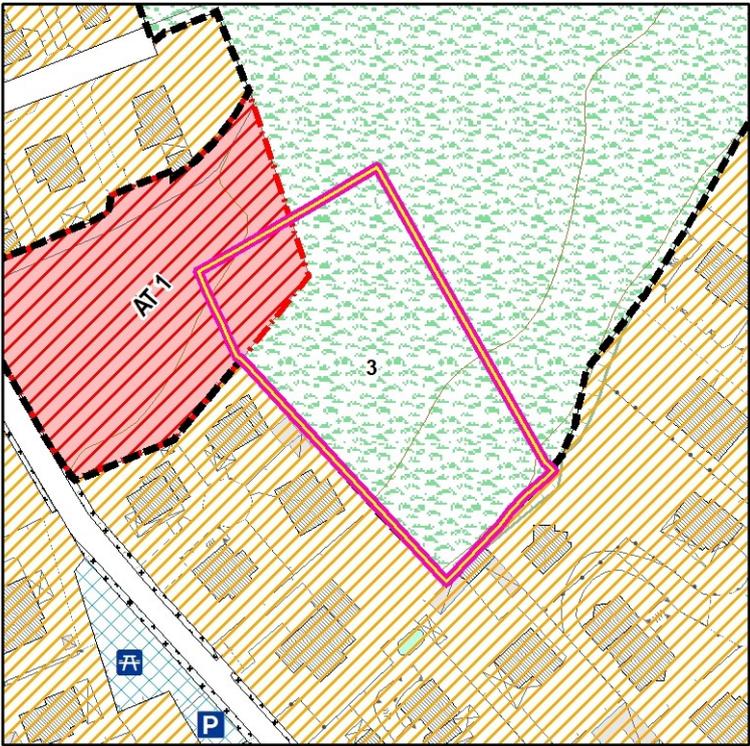
Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
<b>1</b>	2132	10/07/2021	COLLINA LILIANA	
Dati catastali	Foglio n°: 2	Mappali n° 204		
<b>Individuazione cartografica</b>				
<b>Contenuto sintetico</b>	<p>Il mappale di proprietà è stato solo in parte inserito nell'area residenziale. Parte del mappale è stata invece classificata quale area agricola seppure attraversata dalle utenze private (luce e acqua) a servizio dell'abitazione. Si chiede di considerare l'intero mappale come pertinenza dell'abitazione estendendo il tessuto urbano consolidato e classificando l'intero mappale come ambito residenziale.</p>			
<b>Istruttoria tecnica</b>	<p>L'abitazione di proprietà, di recente edificazione ha interessato un lotto di completamento al margine tra il tessuto urbano confinante con le aree agricole che costituiscono la fascia di transizione tra il limite del tessuto urbano e l'ambito della riserva naturale della palude Brabbia. La scelta operata dalla pianificazione previgente di limitare l'area edificabile solo a parte del mappale persegue l'obiettivo di preservare la continuità dell'ambito agricolo, che in questa zona assume una valenza di particolare interesse paesaggistico ed ambientale in quanto area di tutela della zona di particolare interesse naturalistico. La conformazione del mappale che si protende significativamente nell'ambito agricolo, fino a congiungersi con l'area dell'ex centro di raccolta dei rifiuti, andrebbe a costituire una impropria interferenza nella zona agricola, consentendo una ulteriore edificazione in un ambito particolarmente delicata. L'estensione della zona AR – Ambiti urbani a prevalentemente destinazione residenziale, non andrebbe infatti a riconoscere l'area di pertinenza di un edificio esistente, ma, in quanto nuova previsione urbanistica, costituirebbe l'individuazione di un nuovo lotto edificabile, che interessa un'area all'interno della quale il PGT non consente l'edificazione nemmeno ai fini agricoli, data la prossimità con la riserva. In questo ambito di territorio, per preservare le valenze ecologiche il PGT non ammette la realizzazione di recinzione nelle zone agricole.</p>			

<b>Proposta di controdeduzione</b>	L'osservazione NON si ritiene accoglibile.
<b>Determinazione del Consiglio Comunale</b>	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
<b>Modifiche agli elaborati</b>	
<b>Documento di Piano:</b>	
<b>Piano delle Regole:</b>	
<b>Piano dei Servizi:</b>	

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
<b>2</b>	2185	16/07/2021	Consulta SRL Arcidiocesi Di Milano	
Dati catastali	Foglio n°:	Mappali n°		
<b>Individuazione cartografica</b>				
<b>Contenuto sintetico</b>	<p>L'osservazione richiama l'art. 72 della L.R. 12/2005 "Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi" che prevede che tali aree siano specificamente individuate nel piano delle attrezzature religiose (PAR), atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse.</p> <p>L'osservazione segnala che le regole che il PGT stabilisce, in via generale, per tali zone non rispondono adeguatamente alle esigenze generali delle Parrocchie e degli altri Enti ecclesiastici presenti ed operanti sul territorio della Diocesi di Milano, come illustrato nell'istanza dell'Arcidiocesi di Milano allegata all'osservazione.</p> <p>Chiede pertanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Venga redatto contestualmente al Piano dei Servizi il PAR e vengano dimensionate e specificatamente disciplinate al suo interno, sulla base delle esigenze locali, le aree e gli immobili che accolgono attrezzature religiose e quelli destinati a nuove attrezzature</li> <li>2. Venga disciplinata la modalità di aggiornamento del PAR, ossia della ricognizione delle attrezzature religiose esistenti; tale aggiornamento avvenga con cadenza periodica per mezzo di una determina dirigenziale e non costituisca variante allo strumento urbanistico comunale</li> <li>3. L'individuazione del servizio religioso di interesse comune avvenga in modo areale o puntuale a seconda della prevalenza dell'attrezzatura religiosa all'interno dell'immobile nel suo complesso; tale destinazione non costituisca un vincolo di destinazione per gli immobili; gli stessi siano quindi classificati anche</li> </ol>			

	<p>all'interno delle zone funzionali del Piano delle Regole e sia inserita all'interno delle N. T.A. del PAR o in subordine all'interno delle N.T.A. del Piano dei servizi, la norma riportata nell'osservazione.</p>
<p><b>Istruttoria tecnica</b></p>	<p>La Variante 2 al Piano di Governo del Territorio ha individuato gli edifici destinati ad attrezzature religiose di culto nonché le strutture correlate destinate a servizi educativi, sociali, assistenziali, nonché per la residenza degli operatori negli elaborati grafici che pianificano e disciplinano i servizi pubblici o di interesse pubblico, alla luce di quanto previsto dall'art. 10 bis della L.R. 12/2005 che prevede, per i comuni con popolazione inferiore a 2000 abitanti che il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, siano articolazione di un unico atto.</p> <p>La disciplina delle destinazioni d'uso e degli aspetti relativi alla gestione dei servizi che riguarda gli edifici di culto e le attrezzature ad essi correlati è definita dall'art. 45 "Aree e servizi pubblici e di interesse generale" delle NdA del Piano delle Regole. Considerato che gli edifici relativi all'osservazione sono parte del centro storico, le modalità d'intervento concernenti gli aspetti edilizi sono disciplinati dal Capo II – <i>Nuclei storici e di antica formazione</i> delle NdA di cui sopra. Esiste pertanto una specifica disciplina che stabilisce per ogni edificio le destinazioni ammesse, in relazione alle funzioni svolte come struttura destinata ad ospitare servizi come riconosciuta nella ricognizione dei servizi, sia dagli elaborati grafici che dalle singole e specifiche schede relative ai diversi edifici. E' inoltre prevista una specifica normativa che disciplina le modalità di intervento edilizio ammesse per ciascun edificio rispetto alle valenze storico architettoniche ed al grado di conservazione. Il PGT, definisce pertanto, come richiesto dall'osservante una corretta integrazione tra gli aspetti che disciplinano la gestione urbanistica dei servizi e quelli relativi alle possibilità di intervento sui singoli edifici.</p> <p>Per quanto attiene al Piano per le attrezzature religiose, previsto dall'art. 72 della L.R. 12/2005 atto a disciplinare le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle stesse, sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose, considerato che la chiesa parrocchiale di Inarzo fa parte di una Comunità Pastorale che comprende altri comuni confinanti, si ritiene opportuno che il PAR venga redatto in forma coordinata tra tutti i comuni della Comunità Pastorale, come previsto dal comma 6 dell'art. 72, che prevede la redazione di un piano sovracomunale, sulla base di una gestione condivisa di tali strutture tra più comuni.</p> <p>In assenza del PAR non sono ammessi nuove attrezzature religiose, ma il comma 8 dell'art. 72 stabilisce le disposizioni relative ai requisiti urbanistici disciplinati dal PAR non si applicano alle attrezzature religiose esistenti all'entrata in vigore delle modifiche che hanno integrato la disciplina per le attrezzature religiose nella L.R. 12/2005.</p> <p>L'osservazione presentata non formula richieste relative a specifiche esigenze di sviluppo od ampliamento delle strutture religiose di Inarzo, e nei contributi partecipativi presentati in sede di avvio del procedimento di redazione del PGT non sono emerse particolari esigenze locali o specifiche istanze avanzate dagli Enti delle confessioni religiose volte a prevedere modifiche delle attrezzature religiose esistenti o l'individuazione di aree destinate ad ospitare nuove strutture.</p> <p>Si ritiene comunque ammissibile accogliere parzialmente l'osservazione integrando le norme di cui all'art. 45, che disciplinano le modalità di gestione delle aree e degli edifici classificati quali strutture per il culto e servizi correlati al fine di consentire una maggiore flessibilità per possibili modifiche alla destinazione d'uso degli immobili, che in assenza di PAR o di variante urbanistica specifica, dovranno comunque mantenere la destinazione prevalente quali strutture per servizi di interesse collettivo, potendo però ospitare diverse funzioni (abitativa, educativa, sociale, assistenziale ecc.), purchè correlate complementari alle funzioni religiose, anche differenti rispetto a quelle che oggi connotano i diversi edifici, senza che ciò comporti variante urbanistica.</p>
<p><b>Proposta di controdeduzione</b></p>	<p>L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.</p>

<b>Determinazione del Consiglio Comunale</b>	<input type="checkbox"/> Accolta	<input type="checkbox"/> Non accolta	<input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
<b>Modifiche agli elaborati</b>			
<b>Documento di Piano:</b>			
<b>Piano delle Regole:</b>			
<b>Piano dei Servizi:</b>			

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
<b>3</b>	2188	16/07/2021	RIZZO MILENA	
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio n°: 16</b>	<b>Mappali n° 453</b>		
<b>Individuazione cartografica</b>				
<b>Contenuto sintetico</b>	<p>Essendo interessato ad acquisire l'area confinante classificata dal PGT quali ambiti agricoli periurbani, al fine di estendere l'area di pertinenza della sua abitazione, l'osservante chiede la possibilità di recintare almeno una parte di essa, come previsto dall'art. 35.3 per gli ambiti agricoli produttivi, che ammettono la possibilità di recintare l'area di pertinenza dell'abitazione in rapporto di 10 volte la superficie coperta dell'abitazione.</p>			
<b>Istruttoria tecnica</b>	<p>Il PGT prevede non ammette la realizzazione di recinzioni in area agricola, se non per esigenze connesse alle attività di coltivazione e di allevamento. Il confine tra le zone residenziali e quelle agricole costituisce il limite tra le aree che possono essere considerate pertinenziali delle abitazioni e quelle che, ancorchè della medesima proprietà, sono utilizzate ai fini agricoli e sono pertanto destinate a tale funzione, come prevede la Legge Regionale 12/2005. L'estensione su tali aree degli usi consueti delle aree di pertinenzialità delle abitazioni non è compatibile con le destinazioni agricole. La limitazione delle recinzioni negli ambiti agricoli è tesa infatti ad evitare la parcellizzazione e la frammentazione degli ambiti a destinazione agricola limitandone la funzionalità e un corretto utilizzo.</p> <p>L'art. 35.5 riconosce la possibilità di individuare l'area di pertinenza per le abitazioni che sono state edificate, in passato, all'interno degli ambiti agricoli e risultano separate ed esterne al tessuto urbano consolidato. Per tali edifici il piano prevede che possa essere individuata l'area di pertinenza delle abitazioni, confinandola rispetto al contesto agricolo, ma limitandone l'estensione ad una superficie non superiore a 10 volte l'area coperta del fabbricato, proprio per evitare che vengano recintate aree di proprietà estense sottraendole all'uso agricolo.</p>			

<b>Proposta di controdeduzione</b>	L'osservazione non si ritiene accoglibile.
<b>Determinazione del Consiglio Comunale</b>	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
<b>Modifiche agli elaborati</b>	
<b>Documento di Piano:</b>	
<b>Piano delle Regole:</b>	
<b>Piano dei Servizi:</b>	

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
<b>4</b>	2190	17/07/2021	Gruppo Consigliare Inarzo Futuro	
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio n°:</b>	<b>Mappali n°</b>		
<b>Individuazione cartografica</b>				
<b>Contenuto sintetico</b>	<p>L'osservazione presentata dal Gruppo Consiliare Inarzo futura si articola in diversi punti che verranno istruiti e valutati singolarmente.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Considerato che in fase di elaborazione il progetto che prevede il trasferimento della scuola dell'infanzia nell'attuale struttura polivalente, si propone di modificare il Piano dei Servizi al fine di rendere compatibili le destinazioni dei due edifici con quanto previsto dal progetto</li> <li>2) Viene chiesto di ripristinare la previsione del vigente PGT relativa la tracciato ciclopedonale, esterno dell'abitato, che collega la ciclabile del lago con il centro storico e gli accessi alla riserva della Palude Brabbia. Questa infrastruttura è importante anche per garantire un percorso di adeguata dimensione e sicurezza.</li> <li>3) Che il Piano dei Servizi individui un centro per i servizi medici territoriali di prossimità che possa prevedere almeno 3 ambulatori per la gestione in rotazione ed i servizi complementari.</li> <li>4) Prevedere l'allargamento del tratto terminale di via Sessa, con una sezione stradale di 9 m., un marciapiede pedonale da 1,50 m., una pista ciclopedonale da 4,50 m..</li> <li>5) Si richiede l'indicazione delle dimensioni minime dei percorsi di mobilità dolce come da normativa statale, pista ciclopedonale con sezione minima di m. 3,00 e ciclopedonale da m. 4,50.</li> <li>6) Si richiede una adeguata specifica ed adeguata previsione per l'intersezione viabilistica fra via Patrioti e la strada di accesso al nuovo centro scolastico ed alle aree di rigenerazione IUR 1.1. e IUR 1.2, in funzione del nuovo carico urbanistico</li> <li>7) Ripristino del percorso di collegamento di mobilità dolce fra via C. Porta e via l° Maggio, attraverso il recente insediamento residenziale</li> <li>8) Specificare l'applicazione del divieto di recinzione all'interno delle aree di corte di diversa proprietà nel centro storico, previsto dall'art. 21 delle NdA, consentendo invece la recinzione di eventuali adiacenti giardini o aree pertinenziali.</li> </ol>			
	<p>In merito alle osservazioni frequentate si formulano le seguenti valutazioni tecniche.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) In considerazione della necessità di garantire un'ampia flessibilità nell'utilizzo degli edifici di proprietà comunale, che nei piccoli comuni sono spesso dedicati ad accogliere una pluralità di funzioni, o sono soggetti ad accogliere funzioni diverse per rispondere alle esigenze diverse nell'organizzazione e nella gestione dei servizi, l'art. 45.1 delle Norme di Attuazione, che disciplina le modalità d'uso delle strutture pubbliche ammette, senza quindi ricorrere a variante urbanistica, il cambio di destinazione delle strutture pubbliche di proprietà comunale, individuate dall'elaborato PS 1 quali servizi per l'istruzione e attrezzature di interesse comune.</li> </ol> <p>L'osservazione si ritiene pertanto accoglibile considerato che le norme di piano già contemplano quanto richiesto dall'osservante.</p>			

2) Il tracciato della ciclopedonale previsto dal previgente PGT tra il tessuto urbano consolidato e l'area della riserva naturale costituisce una significativa interferenza con l'area agricola, di particolare valenza ambientale e paesaggistica, quale fascia di tutela e di transizione tra l'abitato e la zona di interesse naturalistico della riserva naturale. Il parere espresso dalla Provincia di Varese, in sede di conferenza di Valutazione Ambientale Strategica, ha richiesto di eliminare le previsioni di maggiore impatto correlate alla fruizione della riserva naturale, allontanando i percorsi ciclabili e pedonali dal perimetro dell'area protetta. La funzionalità dei collegamenti tra la ciclabile del lago ed il centro storico e la conseguente accessibilità alla riserva è garantito dal nuovo tracciato previsto dalla Variante con l'attestazione al parcheggio in prossimità della chiesa parrocchiale. Si ritiene pertanto che i tracciati della infrastruttura di mobilità dolce previsti dalla Variante di PGT assolvano alle funzioni strategiche richieste di collegamento tra il paese e la ciclabile circumlacuale, nonché di supporto alla fruizione della riserva naturale, riducendo gli impatti e le criticità del tracciato previsto nella strumento urbanistico vigente.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.

3) In assenza di una individuazione certa relativa alla struttura da destinare ai servizi non risulta possibile inserire tale previsione negli elaborati di PGT. E' però opportuno segnalare che l'art. 45 delle NdA del PGT ammette le funzioni relative ai servizi destinati alla residenza, compreso quindi anche i servizi sanitari e assistenziali, all'interno degli ambiti a destinazione residenziale. L'attuazione di tale previsione risulta pertanto già compatibile con l'impianto normativo del piano ed attuabile senza ricorrere ad una Variante urbanistica.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto allo stato attuale, non risulta individuata alcuna struttura destinata ad accogliere tale richiesta. Il PGT ammette comunque tale destinazione tra quelle insediabili nelle zone residenziali

4) Il calibro proposto dall'osservazione per il tratto terminale di via Sessa appare ingiustificato e andrebbe a creare un allargamento di un singolo tratto dell'infrastruttura stradale non congruente con la sezione stradale dell'intera via.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile

5) La realizzazione delle infrastrutture dedicate alla mobilità dolce (pedonale e ciclabile) risponderà alle norme ed ai criteri della legislazione e della disciplina vigente in materia, si ritiene pertanto superfluo indicare dimensioni minime già disciplinate dalla vigente normativa sovraordinata alla pianificazione che costituisce criterio di compatibilità per la fase progettuale delle previsioni di piano.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile

6) L'attuazione degli interventi di riqualificazione previsti per gli ambiti di rigenerazione in prossimità del Municipio è subordinato ad una pianificazione attuativa cui è demandata la verifica delle soluzioni di viabilità funzionali a conseguire una connessione viabilistica sulla via I° Maggio, sicura e qualificata, in termini di riduzione delle interferenze e fluidità del traffico. Allo stato attuale, di pianificazione urbanistica generale, non risulta opportuno definire e dimensionare la sistemazione dell'accesso sulla via principale non avendo a disposizione dati certi sul carico insediativo che il progetto di riqualificazione andrà a definire.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile

7) Il collegamento di mobilità dolce fra via C. Porta e via I° Maggio, come definito nello strumento urbanistico vigente appare difficilmente attuabile, in quanto prevede tra l'altro il superamento del torrente Riale con la creazione di un nuovo ponte. Si ritiene pertanto opportuno valutare la creazione di un possibile collegamento tra le due vie attraverso uno specifico progetto che possa verificare la fattibilità effettiva dell'intervento, e non inserire un tracciato la cui fattibilità risulta molto complessa e

	<p>incerta.</p> <p>Si ritiene l'osservazione non accoglibile</p> <p>8) Ai fini di una più chiara formulazione delle norme del Centro storico relative alla disciplina delle recinzioni, si ritiene opportuno integrare l'art. 25.1 al fine di definire in forma più chiara il divieto di realizzare recinzioni all'interno delle aree cortilizie ai fini di una tutela paesaggistica e funzionale di questi spazi che costituiscono l'estensione naturale dell'abitato di matrice storica da conservare quali spazi unitari e indivisi. Si integra inoltre la norma specificando meglio la possibilità di realizzare recinzioni nelle altre aree di pertinenza degli edifici storici che non costituiscono spazi di fruizione unitaria e di stretta interfaccia di valenza storico architettonica con il sistema edilizio che li delimita.</p> <p>Si ritiene l'osservazione accoglibile</p>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	
<b>Determinazione del Consiglio Comunale</b>	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
<b>Modifiche agli elaborati</b>	
<b>Documento di Piano:</b>	
<b>Piano delle Regole:</b>	
<b>Piano dei Servizi:</b>	



Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
553124	27/03/2019	77 del 27/03/2019	Provincia di Varese Area Tencica Settore Territorio
<b>Contenuto sintetico</b>	<p>Con Decreto Prot. n. 42935 del 14/09/2021 Provincia di Varese ha formulato, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, la Valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" della Variante n. 2 al PGT del Comune di Inarzo.</p> <p>I contenuti ed i limiti della verifica/valutazione di compatibilità con il PTCP sono stabiliti dalla Legge Regionale 12/2005, definendo in particolare al comma 2 dell'art. 18 le previsioni del PTCP che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT.</p> <p>La L.R. 31/2014 prevede altresì il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR in materia di riduzione del consumo di suolo.</p> <p>Il Sopra indicato atto DECRETA : <i>DI RITENERE il Piano di Governo del Territorio adottato COMPATIBILE con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, a condizione che il Comune, relativamente alle criticità rilevate, rivaluti le scelte operate, assumendo le proprie definitive determinazioni.</i></p> <p>Vengono pertanto prese in esame le indicazioni fornite nell'allegato tecnico finalizzate a segnalare le criticità rilevate e ad indicare le possibili soluzioni da adottare per rendere la Variante compatibile con il PTCP.</p> <p>Di seguito vengono riportati gli elementi salienti delle criticità indicate in sede di valutazione di compatibilità dell'istruttoria tecnica degli uffici provinciali e le valutazioni/controdeduzioni nonché le opportune misure adottate e le relative modifiche degli elaborati di piano per risolvere tali criticità.</p> <p><b>Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo</b></p> <p>Le valutazioni espresse confermano la corretta definizione delle modalità e dei criteri utilizzati per la redazione del Bilancio Ecologico del Suolo.</p> <p>Si segnala però che la previsione infrastrutturale posta a sud dell'AT3 è stata conteggiata nel BES ma non ha un riscontro nel bilancio qualitativo dei suoli (cfr. tavola DdP B5).</p> <p><u><i>Si procede alla rettifica di tale errore negli elaborati di PGT</i></u></p> <p>La presenza di un disegno di Rete Ecologica Regionale che interessa pressoché l'intero territorio comunale non ha portato al riconoscimento del maggiore valore ecologico dell'ambito AT3 anche rispetto a superfici urbanizzabili al 2.12.2014 restituiti al sistema agricolo.</p> <p><u><i>(La criticità relativa alla previsione dell'ambito AT 3 è sollevata anche in merito ad altre tematiche e viene valutata e controdedotta nel prosieguo dell'istruttoria)</i></u></p> <p>Per quanto riguarda la <b>stima dei fabbisogni</b>, a titolo esplicativo, si riporta, in sintesi, il fabbisogno residenziale comunale calcolato nel Piano, dal quale scaturisce il numero degli abitanti teorici insediabili, cautelativamente pari a 140 unità.</p> <p>Le considerazioni riportate, cui si rimanda, portano alla seguente conclusione: un incremento più contenuto come suggerito dal ricalcolo dei fabbisogni sarebbe indubbiamente più coerente alle dinamiche in corso che al 2031 non supererebbero la soglia delle 1.100 unità e rientrerebbero in uno scenario di crescita medio/alto.</p> <p>Quindi, se da un lato non si può che apprezzare l'attenzione alla stima dei fabbisogni e il corretto riferimento a ipotesi di crescita che travalicano la scala comunale si ritiene che, in ragione dei dati utilizzati e della mancata analisi dell'offerta esistente, gli obiettivi quantitativi</p>		

di sviluppo siano sovrastimanti e la loro definizione sia solo parzialmente coerente con i criteri posti dal PTR, tanto da evidenziare la necessità di una contrazione delle previsioni residenziali.

*In sede di revisioni del PGT, a seguito delle osservazioni presentate, e del confronto con i soggetti interessati ad alcuni ambiti di sviluppo insediativo, si procede ad una riduzione delle previsioni insediative relative all'ambito AT 3 e agli ambiti IUR 1.1. e 1.2, formulando peraltro alcune considerazioni di natura urbanistico/pianificatoria rispetto alla relazione tra le proiezioni demografiche e il dimensionamento di piano. Si deve tenere in debita considerazione l'incertezza nell'attuazione delle previsioni insediative che porta necessariamente a mettere in campo un dimensionamento di piano maggiore.*

#### **Agricoltura e boschi**

Si richiama, pertanto, in funzione della necessità di correggere il dimensionamento di Piano, la riduzione dell'AT1 nella porzione orientale, come suggerito in sede di VAS, che avrebbe garantito una maggiore tutela dell'ambito agricolo e una maggiore coerenza ai criteri PTR, pur riconoscendo la previsione di una fascia verde al margine dello stesso apprezzabile per la sua funzione mitigatrice dell'impatto paesaggistico dell'intervento.

*Non risulta possibile procedere ad una riduzione dell'ambito di Trasformazione AT 1 in quanto è stato adottato il piano attuativo relativo a tale ambito di intervento.*

#### **Paesaggio**

Tra gli ambiti di trasformazione rientrano in classe di sensibilità alta l'AT3, l'AT4 e l'AT5 e, di questi, anche a seguito di sopralluogo effettuato in data 09.09.2021, si ritiene di porre in evidenza l'AT3, per la valenza paesaggistica dell'area naturale in affaccio sul Riale ad esso afferente.

Tale area si reputa meritevole di tutela vista la presenza di un bosco tutelato dal PIF, nonché per l'individuazione di coni visuali pregevoli dalle percorrenze a sud e a est dell'ambito. La realizzazione della previsione muterebbe in particolare il quadro visuale locale lungo la direttrice che da sud va verso nord, avvicinandosi al torrente, occludendo di fatto un punto panoramico e sensibile sotto il profilo paesaggistico.

Quindi, ai fini della valutazione sul paesaggio e sugli argomenti riferiti agli artt. 65-68 del PTCP, in base alla documentazione presentata e per gli aspetti di competenza, obiettivi, strategie e azioni proposti nel nuovo DdP risultano in generale compatibili con gli indirizzi sul paesaggio, fermo restando quanto segnalato per l'AT3.

#### **Rete ecologica**

In relazione alla rete ecologica, la lunga ed articolata dissertazione, cui si rimanda, è finalizzata ad argomentare la necessità di procedere alla riduzione delle previsioni insediative relative all'ambito di trasformazione AT3, poiché la significativa riduzione del bosco in prossimità del torrente Riale compromette le connessioni ecologiche tra le aree boscate a sud dell'abitato e il corridoio costituito dal corso d'acqua.

*Si valuta la necessità di una drastica riduzione della porzione insediativa dell'ambito AT 3, proposta nel parere, eccessivamente penalizzanti e non pienamente coerente con l'effettiva situazione dell'area e del ruolo strategico del boschetto per il disegno e la funzionalità della rete ecologica. Le connessioni faunistiche ed ecologiche tra le zone boscate a sud del territorio comunale e l'area naturale della riserva sono garantite, peraltro con maggiore efficienza dalle aree agricole ed in condizioni di naturalità ad est e ad ovest dell'abitato (più che dal corridoio fluviale che attraversa tutto l'abitato). Nonostante ciò, alla luce di un confronto con le proprietà si è ritenuto opportuno procedere secondo l'indirizzo del parere della Provincia, riducendo la zona edificabile alla continuità con il lotto dell'edificio esistente a sud, e conservando*

*pertanto la fascia boscata tra il corso d'acqua e il sistema boschivo più a sud. In considerazione della significativa riduzione delle possibilità edificatorie si è ritenuto opportuno rivedere la previsione attuativa considerando tale intervento quale piccolo comparto di completamento, in ampliamento, del tessuto edificato e non più con la valenza di un ambito di trasformazione.*

Per quanto riguarda l'ambito di trasformazione AT 2, nonché gli ambiti di rigenerazione IUR 1.1. e IUR 1.2, si segnala il mancato recepimento delle indicazioni fornite in sede di VAS e di VIC, che hanno carattere vincolante e prescrittivo.

*Si prende atto di tale indicazione procedendo ad adeguare le prescrizioni d'intervento contenute nella scheda che disciplinano l'ambito di trasformazione AT 2 e gli ambiti di rigenerazione IUR 1.1. e IUR 1.2 nel rispetto delle prescrizioni vincolanti contenute nel parere formulato dalla Provincia in sede di VAS e di VIC.*

In merito all'ambito di completamento AC 2 la scheda recepisce la condizione attuativa relativa alla piantumazione di un filare perimetrale verso le aree agricole, rispetto alla quale si chiede di precisare che la barriera verde dovrà essere composta da specie autoctone ed esterna ad eventuali recinzioni

*Si prende atto di tale indicazione procedendo ad adeguare le prescrizioni d'intervento contenute nella scheda che disciplinano l'ambito di trasformazione AC 2*

In materia di recinzioni:

- all'art. 10 del PdR: si chiede di specificare che per le recinzioni necessarie all'attività di allevamento è necessario garantire la permeabilità faunistica prevedendo un rialzo da terra delle staccionate di almeno 20 cm;
- all'art. n. 38, vengono fornite indicazioni rispetto al dimensionamento delle superfici recintate in ambito agricolo per edifici da convertire ad uso residenziale, individuando un limite areale massimo pari a 10 volte la superficie coperta dell'edificio. Rispetto a tale disposizione, si ritiene necessario introdurre norme più stringenti nelle aree agricole ricadenti nella REP, consentendo le recinzioni nella stretta pertinenza dell'edificio, al fine di non ridurre la funzionalità ecologica e creare episodi di frammentazione nelle aree afferenti al progetto di REP, anche ai fini di una coerenza interna al PdR, che all' art. 10 vieta, in linea generale, le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi, con eccezioni connesse ad esigenze di allevamento e inerenti l'abitazione e le relative pertinenze, oltre alla necessità di un'aderenza ai contenuti della VIC

*Si recepiscono tali indicazioni modificando gli articoli relativi.*

Da un confronto cartografico, per quanto riguarda la rete ecologica, si rilevano alcune discrepanze tra i vari elaborati di Piano, all'interno dei quali le medesime aree sono state zonizzate in modo differente o alla medesima classificazione funzionale corrisponde un retino di riconoscimento diverso, generando confusione nella lettura di Piano, considerato che una diversa destinazione funzionale comporta differenze nella disciplina d'uso dei suoli. Vengono quindi indicate le imprecisioni e le discrepanze da correggere.

Entrando nel merito, nella tavola PS 5, il retino attribuito agli *ambiti agricoli di particolare valenza, ambientale e paesaggistica* (fondo giallo puntinato in verde) non corrisponde a quello utilizzato nella tavola del PdR PR DA 1, dove la veste grafica è costituita da un fondo bianco con segni geometrici verdi. Le stesse aree, che nelle tavole e PS 5 e PR DA 1 sono classificate *ambiti agricoli di particolare valenza ambientale e paesaggistica*, seppur con una grafica diversa, sono indicate *aree agricole* nella Tavola DdP C2.

Manca l'indicazione cartografica nella Tavola PS 5 *Sistema del Verde urbano e territoriale Politiche della Rete Ecologica Comunale* del progetto ecologico della Rete Ecologica Campo dei

	<p>Fiori-Ticino CMF-T, in conformità con il recepimento a livello di articolato normativo del PGT (PdR art. 51.1)</p> <p>L'elaborato cartografico della REC è stato aggiornato con l'indicazione dei due varchi REP (manca ancora l'indicazione dei varchi <i>da tenere</i> della RER allineati ai precedenti)</p> <p><u><i>Si recepiscono tali indicazioni modificando i relativi elaborati grafici della rete ecologica</i></u></p> <p>Di seguito si formulano alcune osservazioni rispetto alla disciplina della REC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per un corretto inserimento ambientale di percorsi ciclabili all'interno delle unità funzionali della REC, si ribadisce l'opportunità di fornire indicazioni progettuali specifiche (art. 51 del PdR): al fine di non creare elementi di discontinuità, che frammentino le tessere seminaturali in ambito periurbano e compromettano la piena funzionalità ecologica, i tracciati dovranno mantenersi il più possibile ai margini delle aree naturali (es. a ovest ambiti agricoli di particolare valenza ambientale) e conservare la permeabilità dei suoli; ove possibile costituisce una buona pratica la previsione di fasce tampone verdi laterali, composte da specie arboree/arbustive autoctone attrattive per la fauna e di potenziamento delle funzioni ecologiche.</li> <li>- non si ritiene coerente con gli obiettivi di conservazione dell'ecosistema acquatico e delle relative potenzialità ecologiche, la possibilità di progettare <i>eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali e strutture di servizio connesse)</i> in ambito perifluviale (art. 51.2 pag. 136). Un ulteriore consumo di suolo delle fasce ripariali, già ridottissime in ambito urbano, associato all'introduzione di disturbo antropico sugli habitat di sponda comprometterebbero inevitabilmente il sistema fluviale, in condizioni ambientali già precarie; si chiede quindi di condizionare le previsioni di mobilità dolce e infrastrutturali negli ambiti ripariali alla sostenibilità ambientale delle stesse, al fine di non confinare i corsi d'acqua al solo alveo bagnato con una riduzione irreversibile delle potenzialità ecologiche degli stessi</li> <li>- La possibilità di posare recinzioni e realizzare edificazioni a partire da una distanza di 1,5 m. dalle sponde (art. 60 del PdR), stride con la tutela dell'ecosistema acquatico, oltre ad entrare in conflitto sia con la normativa vigente e con le indicazioni in materia di rete ecologica del Piano di preservare i caratteri naturali biologici ed ecologici dei corpi idrici e degli habitat.</li> </ul> <p><u><i>Si recepiscono tali indicazioni modificando gli articoli relativi</i></u></p>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	Parziale accoglimento
<b>Determinazione del Consiglio Comunale</b>	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
<b>Modifiche agli elaborati</b>	
<b>Documento di Piano:</b>	
<b>Piano delle Regole:</b>	
<b>Piano dei Servizi:</b>	

**PARERI ENTI**

Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
		DIPS.001497 del 17/05/2021	<b>ATS Insubria</b>
<b>Contenuto sintetico</b>	<p>1. la normativa contenuta nelle Varianti alle Norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi non dovrà essere difforme da quanto previsto nel Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.) e nelle norme regionali e statali vigenti che, comunque, prevalgono sulle Norme del P.G.T.;</p> <p>2. si evidenzia la necessità di valutare attentamente quanto previsto dai capoversi: “Distanze degli allevamenti dai centri urbani” (con annesse Indicazioni operative) e “Le distanze interne all’azienda agricola” (a pagg. 7 e 8 del testo originario, pubblicato sul 3° Supplemento Straordinario al n. 6 del B.U.R.L. del 10.02.2005 – Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 – n. 20109, dal titolo “Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale”;</p>		
<b>Istruttoria tecnica</b>	Si recepiscono tali indicazioni		
<b>Proposta di controdeduzione</b>	Presenza d’atto dei contenuti.		
<b>Determinazione del Consiglio Comunale</b>	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta		
<b>Modifiche agli elaborati</b>			
<b>Documento di Piano:</b>			
<b>Piano delle Regole:</b>			
<b>Piano dei Servizi:</b>			

Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
		Fascicolo 2019.4.43.99	ARPA Lombardia
<b>Contenuto sintetico</b>	<p>Pur avendo riscontrato che le previsioni di Piano siano state dilatate su scala decennale, si evidenzia che la popolazione teorica attesa dal Piano è superiore a quella stimata dalla Regione Lombardia attraverso SISEL e si ribadisce che l'Amministrazione, nella pianificazione territoriale, dovesse preventivamente accertare le esigenze insediative sul territorio comunale, verificare la sostenibilità delle scelte di Piano attraverso il confrontando tra la destinazione d'uso e la capacità insediabile e la caratterizzazione delle dotazioni di rete.</p> <p>Si rileva, dalla tavola DdP B 6 - Consumo di suolo - Stato di fatto e di diritto 2021, che il consumo di suolo esistente e di previsione al 2 dicembre 2014 individuava oltre 10000mq di aree della rigenerazione urbana mentre quello esistente e previsto dalla Variante 2 (31/12/2020) è sceso a poco più di 8000mq. Questo divario non è stato motivato ovvero non è stato specificato se è stata realizzata qualche previsione su area dismessa ovvero sia stata eliminata qualche area tra quelle precedentemente catalogate in questa descrizione.</p> <p>Si auspica che l'Amministrazione, in considerazione le osservazioni formulate a favore di una più ampia sostenibilità del progetto di pianificazione e nel rispetto della normativa vigente sia in tema urbanistico che ambientale, possa decidere per razionalizzare le scelte realizzative del Piano dando precedenza all'attuazione di quegli Ambiti interclusi evitando lo sfrangiamento del periurbano e l'interferenza con la rete ecologica come definita a scala provinciale</p>		
<b>Istruttoria tecnica</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per quanto attiene al dimensionamento di piano si richiama quanto definito in adeguamento al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Varese,</li> <li>2. Gli insediamenti interessati dai due ambiti di rigenerazione sono i medesimi sia nello strumento vigente che nella Variante. La Variante ha però stralciato un'area libera in quanto separata e no di pertinenza degli insediamenti dismessi da recuperare .</li> </ol>		
<b>Proposta di controdeduzione</b>	Il parere si ritiene parzialmente accoglibile.		
<b>Determinazione del Consiglio Comunale</b>	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta		
<b>Modifiche agli elaborati</b>			
<b>Documento di Piano:</b> schede ambiti ATR.2			
<b>Piano delle Regole:</b>			
<b>Piano dei Servizi:</b>			