



COMUNE DI GORLA MAGGIORE  
(Provincia di Varese)

VARIANTE al  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**DOCUMENTO D**

**RELAZIONE SULLE CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI PERVENUTE**

---

**MODIFICATO CON LE OSSERVAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE (SEDUTA DEL  
30/09/2014)**

## **LEGENDA**

**Testo eliminato dalla versione delle NTA adottate con delibera CC n.09/2014**

**Testo aggiunto alla versione delle N.T.A. adottate con delibera CC n.09/2014**

**Testo aggiunto come da verbale della seduta del CC del 30/09/2014**

# INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE ESEGUITE SUGLI ELABORATI DEL P.G.T. A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

---

Il presente documento individua e raccoglie le modifiche da apportare agli elaborati tecnici in seguito all'accoglimento delle Osservazioni.

Di seguito vengono descritte le modifiche alla N.T.A. e a gli elaborati cartografici in relazione alle singole osservazioni:

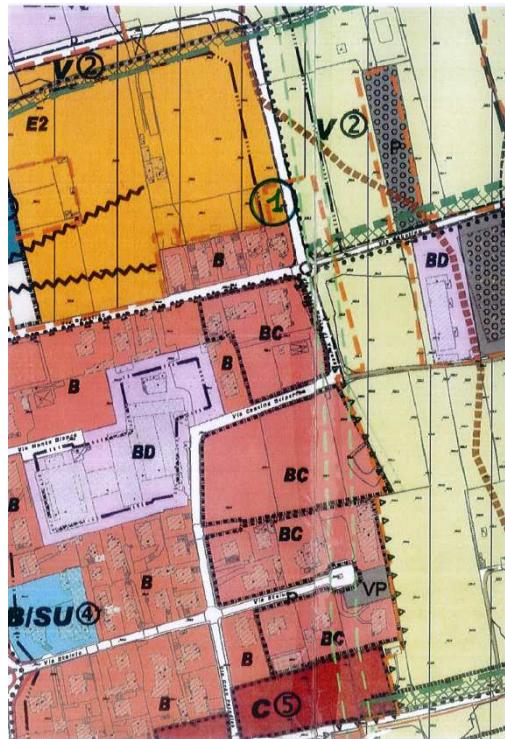
**Osservazione n° 1.** Osservazione Prot.489B del 16/06/2014 da parte del sig. FUMAGALLI FABRIZIO, mappale 4595, fg.1 in via Sabotino n.23

Oggetto dell'osservazione estendere la zona B residenziale di completamento fino al limite dell'ambito agricolo e aree agricole principali stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e riportato nel P.G.T. adottato (cambio di destinazione da zona E2 orti e giardini a zona B residenziale di completamento di una porzione del mappale 4595);

Parere UTC: dal punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene di poter accogliere osservazione, per la sola porzione del mappale 4595 esclusa dall'ambito agricolo e aree agricole principali, come definito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese. Si ritiene inoltre che l'edificazione di tale area dovrà essere vincolata alla predisposizione di uno studio organico per compatti omogenei.

Parere Commissione Urbanistica: negativo in quanto si ritiene che l'edificazione deve essere vincolata alla predisposizione di uno studio organico per compatti omogenei.

Osservazione n° 1 : **Non accolta**



**Osservazione n° 2.** Prot.5109 del 19/06/2014 da pane dei sigg. MASCHERONI FABIO E BIANCHI MARIANNA mappale 4012, fg.5 in via Cristoforo Colombo/via Como;

Oggetto dell'osservazione: modifica dell'attuale allineamento delle recinzioni lungo la strada provinciale S.P. 37 (via Como);

Parere UTC: dal punto di vista tecnico/edilizio, l'ufficio ritiene di non dover accogliere l'osservazione, in quanto trattasi di zona in fascia di rispetto Strada Provinciale, con un allineamento preesistente delle recinzioni lungo tutto il lato della S.P. 37.

Parere Commissione Urbanistica: negativo in quanto la modifica degli arretramenti deve essere estesa ad un contesto più ampio.

Osservazione n° 2 : **Non accolta**



**Osservazione n° 3.** Prot.5110 del 19/06/2014 da parte del Geom. Caimi Osvaldo in qualità di tecnico progettista;

Oggetto dell'osservazione; modifica parziale dell'art. 22 delle NTA allegate al PGT adottato, prevedendo per le costruzioni accessorie a confine un'altezza massima di mt. 2,50 misurata all'intradosso del solaio di copertura 8e non all'estradosso), con la possibilità di raggiungere al massimo un'altezza pari a mt. 3,00 misurata all'estradosso del solaio;

Parere UTC: Dal punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene di poter accogliere osservazione, con la seguente rettifica

- Tutte le costruzioni accessorie potranno avere un'altezza massima interna pari a mt.2,50; con un'altezza massima al colmo di mt.3,00, misurata all'estradosso della copertura stessa, in caso di tetto inclinato.

Parere Commissione Urbanistica: favorevole.

Osservazione n° 3 : Accolta ( viene modificato parzialmente l'art. 22 delle N.T.A.)

Art. 22

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale

quali: rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc. e box nei limiti di cui sotto.

Salvo particolari norme previste per singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a. essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml. 3,00;
- b. essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità dagli stessi;
- c. avere superficie linda di pavimento ammissibile complessiva, nel caso di soli box per edifici esistenti, nei quali non è possibile realizzare i box interrati di cui all' art.7, non superiore a un posto auto per ogni 80 mq. o frazione di superficie linda di pavimento dell'unità abitativa di cui sono pertinenza.

Tali costruzioni accessorie, **se edificate sul confine di proprietà, dovranno avere** **avranno** un'altezza massima del fronte a confine non superiore a m. 2,50 (**all'estradosso all' intradosso** del solaio di copertura) dalla quota del terreno naturale interessato dall'intervento e non superiore a m. 3,00 (**all'estradosso del solaio di copertura**) dall'eventuale colmo qualora aventi una copertura inclinata.

Per i box di cui al precedente punto c-, se realizzati in aderenza all'edificio principale, ferma restando l'altezza massima interna di 2,50 m, potranno avere una copertura di altezza libera se ed in quanto in continuità con la copertura dell'edificio principale, nel rispetto dei limiti di formazione dei sottotetti di cui all'art. 13 – Slp b.2.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Nelle zone "A" e "B" comprese nelle zone di recupero di cui all' art. 42 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

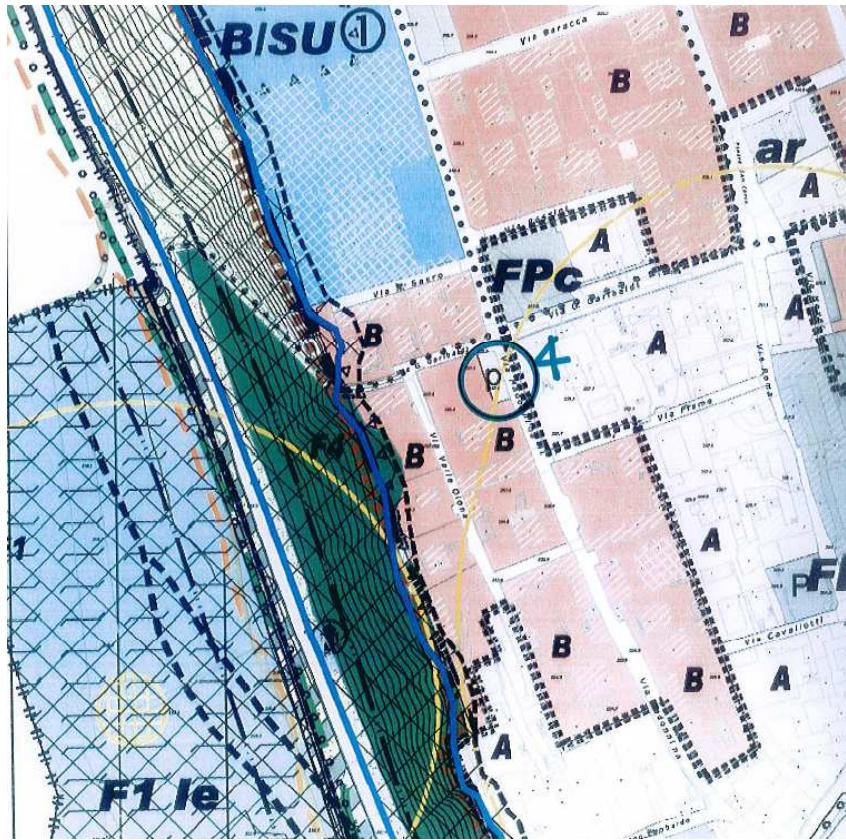
**Osservazione n° 4.** Prot.5145 del 20/06/2014 da parte dei sigg. PIGNI AGOSTINO E PIGNI ROSANGELA mappale 44, fg.4 in via Madonnina;

Oggetto dell'osservazione: rivedere la necessità di prevedere una zona a parcheggio pubblico che interessa circa il 50% della superficie del mappale 44, o in alternativa la possibilità di ridurre la dimensione di tale parcheggio;

Parere UTC : con il PRG in vigore fino al 2009 il mappale 44 ricadeva completamente in zona residenziale; con l'approvazione del PGT vigente una parte dello stesso mappale è stata destinata a parcheggio pubblico, al servizio di attività commerciali esistenti, del centro storico e delle altre aree residenziali limitrofe; la sottrazione di queste aree dalla proprietà esistente, non pregiudica la possibilità edificatoria del lotto.

Parere Commissione Urbanistica: negativo, si conferma il parere dell'ufficio tecnico.

Osservazione n° 4 : **Non accolta**



**Osservazione n° 5.** Prot.5183 del 23/06/2014 da parte del Geom. PIGNI FABRIZIO in qualità di tecnico progettista;

Oggetto dell'osservazione

- a) Prevedere per i piani attuativi approvati ma non convenzionati, l'attuazione mediante edificazione libera per singoli lotti, attraverso Permessi di Costruire Convenzionati che riportano i contenuti del P.A. stesso;
- b) Modificare le altezze delle recinzioni su spazi pubblici, portando l'h. massima a m.1,95 e l'h. dello zoccolo a mt.0,65, entrambe riferite alla quota 0,00 della mezzeria della strada;
- c) Considerare l'altezza di mt. 2,50 all'intradosso del solaio di copertura per i fabbricati accessori, con un'altezza massima di mt. 3,00 se edificati sul confine di proprietà

Parere UTC: da un punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene, di poter accogliere l'osservazione per i punti a) e b); per il punto c) vale quanto riportato nel parere tecnico dell'osservazione n.3.

Parere Commissione Urbanistica:

punto 1) Il Permesso di Costruire Convenzionato potrà essere attivato se l'intero comparto del P.L. risulta edificato per almeno il 50%;

punto 2) e 3) favorevole

Osservazione n° 5 : : Accolta ( viene modificato parzialmente l'art. 21 delle N.T.A. per art. 22 si rimanda all'osservazione n°3, integrazione piani attuativi vigenti art. 47- 2 aggiunto paragrafo)

## Art. 21 modificato

Le **nuove recinzioni**, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a ml. 1,80, 1,95 costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml. 0,50, 0,65 misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso le proprietà private, ed alla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche. Prendendo come quota di riferimento (+/- 0,00) la mezzeria della strada.

In caso di rifacimento di tratti di recinzione esistente su spazi pubblici, è possibile mantenere la medesima altezza, sia dello zoccolo che della recinzione, della recinzione esistente (nei casi in cui tali altezze risultassero maggiori di quelle previste dalle N.T.A. del P.G.T. Vigente)

## Art. 22 si rimanda all'osservazione n°3

## Art. 47 aggiunto paragrafo

### 1 - DESCRIZIONE

Le zone "BC" Residenziali di completamento, comprendono le aree per l'insediamento di edifici residenziali compresi nei P.A. adottati e/o approvati, che come tali vengono confermati dal P.G.T. così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

Tali prescrizioni valgono anche per le zone BC non perimetrate e per le zone non azionate come BC sulla tavola delle Previsioni di Piano del D.d.P. o dell'Azzonamento del P.d.R. ma interessate da P.A. adottati e/o approvati.

Le zone BC comprendono anche le parti del territorio edificate, destinate alla residenza ed aventi carattere economico – popolare ai sensi della Legge n°. 167/1962 e della legge n°. 865/1971.

Per i Piani Attuativi approvati l'attuazione potrà avvenire sui singoli lotti anche attraverso Permessi di Costruire Convenzionati che riportino i contenuti del P.A. stesso.

**Osservazione n° 6.** Prot. 5270 del 26/06/2014 da parte dall'Arch. CHIARA BIANCHI in qualità di tecnico progettista;

### Oggetto dell'osservazione

a) non essendo specificato quale siano i parametri urbanistici/edilizi da utilizzare in caso di Piani Attuativi Vigenti i cui termini di validità risultano scaduti (10 anni dalla stipula ' della Convenzione), si propone per questi casi di mantenere la Superficie Fondiaria ed il relativo Indice di Utilizzazione Fondiaria (capacità edificatoria) così come previsto in Convenzione, mentre per quanto riguarda gli altri parametri, far riferimento a quanto previsto dalle NTA allegate al PGT vigente, sempre che questi non risultino più restrittivi di quanto stabilito in Convenzione

b) Con riferimento all'art. 50-2 Ambito BD, chiarire se la SLP esistente sia quella alla data di adozione della Variante di PGT, 0 in caso di incompleta attuazione degli indici previsti dal P.A., sia possibile calcolare I

meccanismi premiali previsti dall'art. stesso utilizzando come SLP quella portata a completa saturazione degli indici di P.A.;

Parere UTC: dal punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene di poter accogliere l'osservazione.

Parere Commissione Urbanistica:

punto 1) favorevole;

punto 2) I parametri di riferimento per l'utilizzo dei meccanismi premiali, devono far riferimento alle superfici/volumi convenzionati.

Osservazione n° 6 : Accolta ( viene aggiunto paragrafo art. 47 – 50-2 delle N.T.A.)

#### Art. 47 aggiunto paragrafo

##### 1 - DESCRIZIONE

Le zone "BC" Residenziali di completamento, comprendono le aree per l'insediamento di edifici residenziali compresi nei P.A. adottati e/o approvati, che come tali vengono confermati dal P.G.T. così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

Tali prescrizioni valgono anche per le zone BC non perimetrate e per le zone non azionate come BC sulla tavola delle Previsioni di Piano del D.d.P. o dell'Azzonamento del P.d.R. ma interessate da P.A. adottati e/o approvati.

Le zone BC comprendono anche le parti del territorio edificate, destinate alla residenza ed aventi carattere economico – popolare ai sensi della Legge n°. 167/1962 e della legge n°. 865/1971.

Per i Piani Attuativi approvati l'attuazione potrà avvenire sui singoli lotti anche attraverso Permessi di Costruire Convenzionati che riportino i contenuti del P.A. stesso. (paragrafo recepito dall'osservazione n. 5)

In caso di parziale attuazione del P.A. una volta scaduta la convenzione qualora non si proceda alla stipula di nuova convenzione restano validi tutti i parametri convenzionati alla data della convenzione originaria .

#### Art. 50.2

##### 2 - ZONE PRODUTTIVE

Nelle zone **BD** si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti produttivi, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione

dell'energia elettrica. Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di zona.

### **Meccanismi premiali**

In attuazione di quanto disposto dall'art. 32.C delle N.T.A. del D.d.P., nelle **zone BD** si rende disponibile una superficie linda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del **5% della S.l.p. produttiva di Piano**.

I parametri di riferimento per l'utilizzo dei meccanismi premiali devono fare riferimento alle Superfici/Volumi convenzionati.

### **Superficie linda di pavimento aggiuntiva**

Una volta esaurito l'indice UF di zona, si rende disponibile una superficie linda di pavimento aggiuntiva da utilizzare a permesso di costruire convenzionato per un incremento massimo del **10% della S.l.p. produttiva esistente**, nelle zone BD e nelle altre zone una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

### **Superficie linda di pavimento di trasferimento**

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente nelle zone con destinazione R, S e SU, di cui all'art. 8a e 8c non comprese nelle aree di trasformazione urbanistica di cui al D.d.P., è possibile il recupero della Slp produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) della zona di appartenenza ed il trasferimento nelle zone di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva del D.d.P. di un'ulteriore quota di volume o Slp pari al **50% del volume o della Slp produttiva esistente**, ad esaurire gli indici UT della zona di trasferimento.

Gli incrementi di Slp aggiuntiva e di trasferimento non sono cumulabili fra loro.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie linda di pavimento complessiva di **mq. 10.000,00** da sommare alla S.l.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

**Osservazione n° 7.** Prot. 5271 del 26/06/2014 da parte dall'Arch. CHIARA BIANCHI in qualità di tecnico progettista;

Oggetto dell'osservazione:

art. 48, punto 6 delle NTA — zone produttive: al fine di evitare che la maggior parte delle aree scoperte in zona produttiva, venga trasformata in deposito a cielo aperto, senza possibilità di controllo da parte dell'Amministrazione, si suggerisce di prevedere la possibilità di realizzare delle strutture accessorie all'attività insediata (come già previsto per le zone residenziali nell'art.22), da adibire a deposito, a condizione che le stesse siano facilmente amovibili, ben inserite nel contesto ambientale (materiali e colori) e non siano realizzate in muratura; Tali strutture potranno essere realizzate in deroga alle distanze dai confini, dai parametri di RC e di SLP, ma considerate comunque superfici produttive per il conteggio del contributo concessorio dovuto al Comune; potranno inoltre essere realizzate in fascia di rispetto stradale in quanto considerate precarie, ma dovranno necessariamente — essere realizzate in aderenza al corpo

fabbrica principale; lo strumento di attuazione per ottenere l'autorizzazione a realizzare tali strutture sarà il Permesso di Costruire Convenzionato che potrà prevedere la validità temporale dell'autorizzazione emanata.

Parere UTC: dal punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene di poter accogliere osservazione.

Parere Commissione Urbanistica: favorevole.

Osservazione n° 7 : Accolta ( viene integrato e l'art. 48.6 delle N.T.A.)

#### Art. 48.6

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1 - Le prescrizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva, sono illustrate dall'art 30.  
1 - Per gli ampliamenti di cui al precedente punto 3, si deve adempiere a quanto previsto dall'art.6  
2 - Nella zona BD\* è stata avviata la procedura dello Sportello Unico. Qualora tale procedura non fosse espletata, in tutto o in parte, l'area sarà edificabile mediante Piano Attuativo di cui alle prescrizioni, direttive e indirizzi del D.d.P. e secondo le direttive generali di cui all'art. 30 D① e secondo le seguenti direttive specifiche: l'intervento è subordinato alla realizzazione della viabilità d'ingresso all'insediamento e delle relative urbanizzazioni.  
4 - Al fine di evitare che le aree scoperte in zona produttiva/artigianale vengano trasformate in deposito a cielo aperto sarà possibile realizzare strutture accessorie all'attività insediata da adibire a deposito a condizione che le stesse siano facilmente amovibili, ben inserite nel contesto ambientale (materiali e colori ) e non siano realizzate in muratura. Tali strutture potranno essere realizzate in deroga alle distanze dei confini, dai parametri di R.C. ed S.I.P., ma considerate comunque superfici produttive/artigianali per conteggio del contributo concessorio dovuto al comune. Potranno inoltre essere realizzate in fasci di rispetto stradale in quanto considerate precarie, ma dovranno necessariamente essere realizzate in aderenza la corpo di fabbrica principale .Lo strumento di attuazione per ottenere l'autorizzazione a realizzare tali strutture sarà il permesso di costruire convenzionato che potrà prevedere la validità temporale dell'autorizzazione emanata.

**Osservazione n° 8.** Prot.5494 del 04/07/2014 da parte del sig. NATALI GIOVANNI in qualità di Amministratore della società Residenza San Vitale srl, proprietario dell'immobile in via Madonnina, zona urbanistica BISU 1 — servizi urbani trasformazione e di completamento;

Oggetto dell'osservazione. Per il comparto industriale dismesso avente volumetria esistente pari a mc.23.714,50, il cui strumento urbanistico vigente prevede il riutilizzo della stessa volumetria per una destinazione residenziale, si propone:

- a) Di attuare la pianificazione del comparto, prevista dal PGT, in due o più fasi distinte, in cui attribuire al comparto un Indice volumetrico pari a 1,00 mc/mq. che garantirebbe la realizzazione di un volume pari a mc.5150,00 e trasferire poi, in una seconda fase, la restante volumetria residua (mc.18564,50) su altre aree nude di proprietà comunale o privata, attraverso strumenti di pianificazione attuativa;
- b) Di poter monetizzare la quota dello standard qualitativo, relativa ai soli mc.5.150,00 edificati sul comparto di via Madonnina; per la volumetria residua, lo standard qualitativo verrà calcolato al momento della sua edificazione. Parere UTC: dal punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene di poter accogliere l'osservazione, aggiungendo all'art.30 delle NTA allegate al PGT adottato, per la zona BSU1, la seguente dicitura:
  - In caso di demolizione dei fabbricati esistenti e nuova edificazione, l'indice di edificabilità massima del comparto è pari a 1,00 mc/mq.; la differenza tra la volumetria esistente, calcolata secondo le NTA del PGT vigente, e la volumetria della nuova costruzione edificata sul lotto, potrà essere trasferita con atto di asservimento volumetrico su altre aree residenziali libere.
  - Lo standard qualitativo viene calcolato sulla base della volumetria edificata e versato al momento del rilascio del provvedimento edificatorio.

Parere Commissione Urbanistica: favorevole, sul lotto si potrà edificare al massimo 1mc./mq.; la restante volumetria potrà essere riutilizzata secondo le modalità contenute nella convenzione.

Osservazione n° 8 : **Accolta** ( viene integrato l'art. 30 delle N.T.A.)

**Art. 30 bsu 1**

**- B/SU PER SERVIZI**

**B/SU ①      - Intervento di Via Madonnina**

Il recupero di quest'area dismessa risulta fondamentale all'interno del tessuto urbano consolidato per la promozione di attività di servizio alla residenza sia pubbliche che private. Mentre quelle private si accompagneranno alla residenza se ed in quanto compatibili, a definire uno schema insediativo ed una tipologia d'intervento complessa (a corte, su piazza, con o senza porticati) capace di connettersi positivamente con il tessuto urbano consolidato, a definire un centro di aggregazione per il quartiere e per l'intero Comune, le attività di servizio pubblico (Auditorium e/o Asilo Nido e/o Fondazione Ambiente e/o sede o depositi di Associazioni) si conserveranno a sud con il Municipio e/o a nord con il Complesso Scolastico – Sportivo.

Lo standard relativo all'intervento e non ceduto all'interno del comparto, andrà reperito prioritariamente all'interno della zona F④ di completamento del Centro sportivo posto a nord del comparto.

L'intervento in progetto non dovrà prevedere la ricostruzione di tutta la volumetria esistente (calcolata secondo le norme vigenti). La parte eccedente potrà essere mantenuta in carico all'operato, confluìa nella banca volumetrica o utilizzata in altra area.

L'insediamento si dovrà anche caratterizzare a livello paesaggistico ed ambientale ed in particolare in riferimento alla Valle dell'Olona che delimita ad ovest l'insediamento esistente.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

In caso di demolizione dei fabbricati esistenti e nuova edificazione, l'indice di edificabilità massimo è pari a 1 mc/mq; la differenza tra la volumetria esistente, calcolata secondo le NTA del PGT vigente e la volumetria della nuova costruzione edificata sul lotto, potrà essere trasferita previa stipula di specifica convenzione con l'amministrazione comunale e con atto di asservimento volumetrico, su altre aree residenziali libere. Lo standard qualitativo viene calcolato sulla base della Volumetria edificata e versato al momento del rilascio del provvedimento edificatorio. L'attuazione dello sviluppo residenziale deve avvenire tramite piano attuativo.

**Osservazione n° 9.** Prot. 5495 del 04/07/2014 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale su alcune rettifiche alle NTA allegate alla Variante di PGT;

Parere Commissione Urbanistica: favorevole.

Osservazione n° 9 : Accolta ( vengono modificati gli elaborati come osservato dall' U.T.C.)

#### Art. 13

##### Nelle zone prevalentemente residenziali:

*è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con le esclusioni sotto indicate*

a - Sono escluse dal computo della S.I.p.:

1. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso se esterne al fabbricato principale;
2. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui al successivo art. 22 se esterne , nei limiti di cui all'indice SI se interne e/o in espansione del profilo esterno delle pareti;
3. le superfici delle murature perimetrali in attuazione della legislazione in materia di edilizia sostenibile (L.R. n°. 33/07) e le superfici delle murature divisione fra appartamenti in adempimento di quanto previsto dall'art. 32-C delle N.T.A. del D.d.P.;
4. le superfici destinate a servizi tecnici (scala comune a più alloggi o scala interna ad ogni singolo alloggio purchè di larghezza uguale o superiore a 1.00 m.; ascensori; locale macchine; locale contatori; centrale termica;

sede di impianti per la sicurezza degli edifici) dei fabbricati;

5. le superfici degli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici e pilotis.

b - Sono altresì escluse dal computo della S.I.p.:

1. i soppalchi non aventi autonomamente i requisiti di abitabilità.

2. i vani nei sottotetti con destinazione accessoria che abbiano una altezza media ponderale:

- inferiore a mt. 2.40 ed un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/20 1/10 nel caso di interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione, o di demolizione e ricostruzione;

- inferiore o uguale a mt. 1,80 per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui all'art. 50 delle presenti norme

In entrambi i casi di cui al punto 2, la superficie non residenziale da utilizzare per il calcolo del costo di costruzione è quella sottostante la copertura avente altezza superiore ml. 1,50.

I vani nei sottotetti con altezza eccedente quella indicata ai punti precedenti rientrano per intero nel computo della S.I.p. e del volume

3. le superfici destinate a cantine e locali accessori posti ai piani interrati per almeno 2/3 della propria altezza, non superiore a m. 2.50, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura, fino ad un massimo non superiore al 100% della S.C. in progetto, ovvero poste al piano terreno degli edifici, purché in quest'ultimo caso non occupino più del 30% della superficie coperta (SC) in progetto; in caso di superfici eccedenti le percentuali, i rapporti e le altezze indicati, queste devono essere interamente computate all'interno della S.I.p..

4. le superfici in progetto destinate a tettoia e/o altre destinazioni accessorie di cui al successivo art. 22, funzionalmente e/o non funzionalmente connesse all'edificio principale, fino ad un massimo non superiore al 10% della S.C. in progetto o esistenti; le superfici eccedenti tale quantità devono essere computate all'interno della S.I.p..

Non rientrano comunque nel computo della S.I.p. le superfici destinate ad autorimessa e/o posto auto coperto o scoperto.

c - Sono infine escluse dal computo della S.I.p. la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali

Per le zone produttive, artigianali, commerciale, terziarie

E' la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nelle singole zone.

Sono escluse dal computo della S.I.p., le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2.60. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono altresì escluse dal computo della S.I.p. le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine delle prevenzione di incendi

Art. 21 si rimanda all'osservazione 5

## Art. 30

C<sub>11</sub>

### - Intervento di Via Monte Rosa - Via Cervino

L'intervento sarà preferibilmente destinato all'edilizia residenziale o dovrà proporre altre forme di compensazione (standard qualitativo) nell'interesse del quartiere.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

Tale comparto si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato, in quanto inserito in un contesto urbanizzato.

## Art. 52

### 2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In ciascun lotto pertinenziale ad unità immobiliare residenziale, compreso in zona E2, è ammessa una sola costruzione finalizzata al deposito di mezzi attrezzi o attrezzature.

Tale costruzione non potrà superare la superficie coperta (Sc) pari a 15 mq. con copertura a falda in coppi di laterizio e con materiali tradizionali inseriti nel paesaggio, con altezza massima di colmo di 2,40 ml. 2,50 ml. Sono consentite anche installazioni di pannelli fotovoltaici a condizione che gli stessi siano integrati nella copertura.

Le costruzioni di cui ai capoversi precedenti, devono distare almeno 10 metri dal ciglio delle strade esistenti o di progetto e dovranno essere realizzate preferibilmente in forme aggregate e nelle immediate vicinanze dell'ingresso al fondo. Ciò al fine di limitare al minimo l'utilizzo di pavimentazioni che in ogni caso dovranno garantire la permeabilità e che dovranno essere limitate al percorso minimo funzionale necessario al raggiungimento del deposito attrezzi.

In ogni caso la superficie da pavimentare non dovrà eccedere il 10% della superficie del lotto.

Per l'applicazione dell'art. sopra descritto si farà riferimento alla situazione catastale alla data del 31-12-2013.

In generale i lotti compresi in Zona E2, per orti e giardini e costituenti l'Azienda Agricola, potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita secondo i parametri della zona E1.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'Azienda in zona E1 anche se non contigui o di Comuni contermini.

## Art. 46

### 3 - DENSITÀ EDILIZIA

- V** è costituito dal volume esistente se superiore al volume risultante applicando l' If = 0,5 mc./mq., e da un volume per l'ampliamento degli edifici esistenti calcolato applicando l'If di 0,2 mc./mq., in alternativa a quanto disposto dall'art. 50.1
- If** per i lotti interamente compresi dalle tavole di zonizzazione in zona BV e già frazionati ed ancora liberi alla data di adozione del P.G.T. o già edificati con densità inferiore, è assegnato un indice di densità fondiaria 0,5 mc./mq. oltre ad un If di 0,2 mc./mq., in alternativa a quanto disposto dall'art. 50.1
- It** 0,5 mc./mq. per i P.A. per l'esaurimento dell'indice It
- G** **G** esistente + 10% (0,10) per i lotti già edificati
- G** 40% per i lotti liberi
- SI** 40% per i lotti liberi

## Art. 16a

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza, compresa la realizzazione di cappotti esterni al fabbricato in attuazione della normativa sul risparmio energetico.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

## Art. 16b

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza e verande completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza compresa la realizzazione di cappotti esterni al fabbricato in attuazione della normativa sul risparmio energetico.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

## Art. 56

### 2 - DESTINAZIONE

Le aree classificate in zona "E3" restano comunque vincolate per l'esercizio

dell'attività agricola. Nelle zone E3 individuate a fondo valle, è possibile individuare " Aree per attrezzature di livello comunale" al servizio degli sfioratori di piena, destinate alla realizzazione di vasche di accumulo delle acque scaricate dai sopraccitati manufatti ( tali vasche dovranno essere realizzate entro il 31/12/2016, in attuazione a quanto previsto dagli art. 15, 16 e 17 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, N. 3)

## Art. 50

### c - Volumetria aggiuntiva

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali come di seguito indicate, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare:

- 1- per l'ampliamento, nelle zone **B, BV e BC** degli edifici ultimati da almeno 5 anni per un incremento massimo di 150 mc del volume esistente riferiti all'intero edificio eventualmente suddivisibili tra le unità abitative che compongono l'insediamento, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme.
- 2- per ampliare gli edifici esistenti, aventi non più di sei unità immobiliari, nelle zone **B, BV, esterni ai Piani Attuativi** anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di zona, nella misura comunque non eccedente i 300 mc. oltre la volumetria di zona. Costituiscono presupposti per l'ampliamento una tantum, le seguenti concorrenti circostanze:
  - a) edificio che abbia realizzato, debitamente autorizzato, un'utilizzazione fondiaria pari all'indice di zona previsto dal P.G.T. vigente compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
  - b) edificio a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrono tutti i suddetti presupposti, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente di cui al precedente punto 2 alle seguenti condizioni:

- 1) l'ampliamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, fatte salve le quantità di cui all'art.19 delle presenti norme, separati o solo addossati od adiacenti al corpo di fabbrica principale, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 2) devono essere rispettate le norme di zona e che l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata di un piano fermo restando quanto disposto dall'art 16 b;
- 3) l'ampliamento utilizzando la volumetria integrativa sia alternativo al recupero dei sottotetti di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Per le BSU 6 ( via Roma ) e 7 ( via Verdi ) sono consentite solamente destinazioni di tipo residenziale ed in aggiunta agli standard previsti ( parcheggi e/o verde pubblico ).

Art. 22 si rimanda all'osservazione n°3

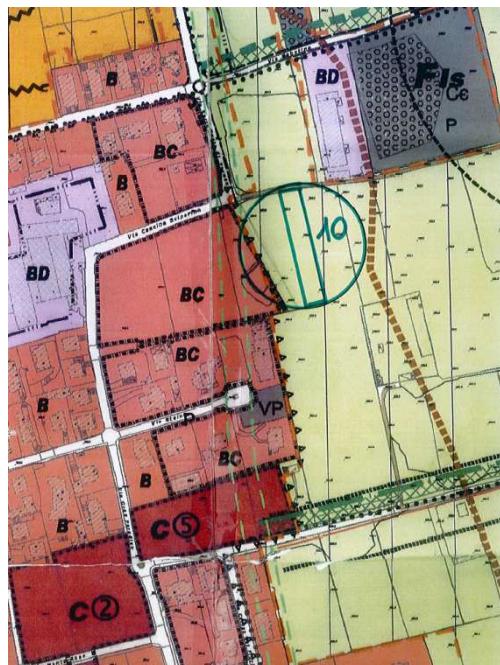
**Osservazione n° 10 .** Prot.5497 del 04/07/2014 da parte della sig.ra PADUANO MARIA mappale 2726, fg.1 in via Cascina Sciporina;

Oggetto dell'Osservazione: cambio di destinazione d'uso da zona E3 agricola di tutela ambientale a zona residenziale B 0 BV;

Parere UTC. dal punto di vista tecnico/edilizio, l'ufficio ritiene di non dover accogliere l'osservazione, in quanto il mappale è inserito all'interno dell'ambito agricolo e aree agricole principali, definito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Parere Commissione Urbanistica: negativo.

Osservazione n° 10 : **Non accolta**



**Osservazione n° 11.** Prot.5517 del 04/07/2014 da parte del sig. RAMPININI LANFRANCO mappale1368, fg.4 in via Carso;

Oggetto dell'Osservazione: prolungamento della nuova strada di PGT di collegamento delle vie Adige, Piave, Montello e Pordoi fino alla parte finale del mappale 1368.

Parere UTC : da un punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene, di poter accogliere l'osservazione, tenuto conto che già il PRG prevedeva il collegamento delle quattro vie (Adige, Piave, Montello e Pordoi) fino alla fine del mappale 1368, e che inoltre il prolungamento della via gioverebbe anche alla zona C6 ambito di trasformazione » confinante.

Parere Commissione Urbanistica: favorevole.

Osservazione n° 11 : **Accolta (vengono modificate le tavole di azzonamento)**



**Osservazione n° 12.** Prot.5518 del 04/07/2014 da parte della sig.ra DAL CANTON ANGELA Mappali 317 e 318 fg.2 in via della Tognella;

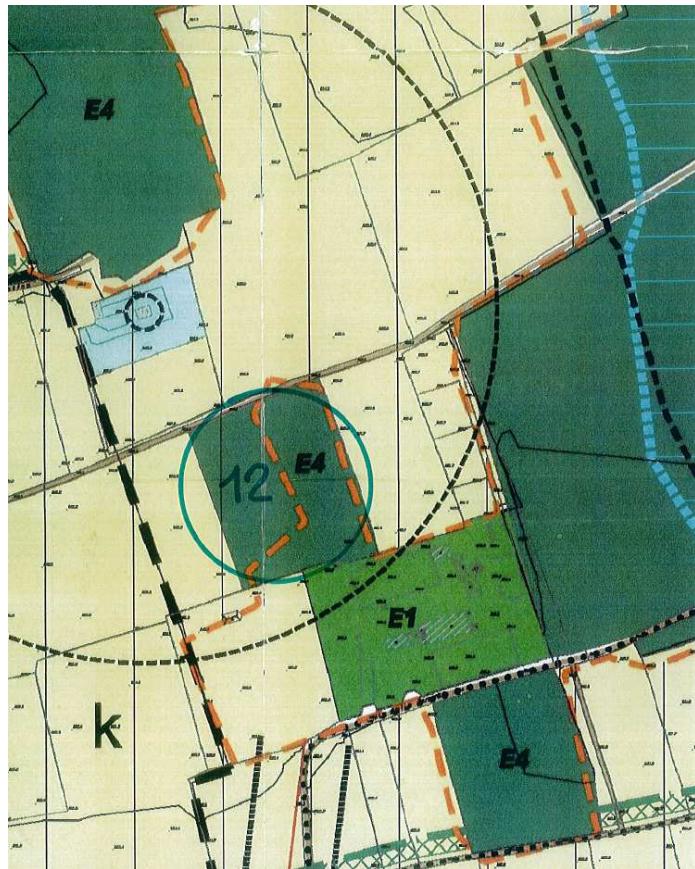
Oggetto dell'osservazioni: cambio di destinazione d'uso da zona E4 agricola boschi a zona E1 insediamenti agricoli con la possibilità di utilizzare tali terreni per creare inizialmente una struttura privata da adibire a allevamento canino da inquadrarsi come attività agricola, per poi creare una attività di vendita cani, attualmente di tipo ambulante. In subordine, se l'Amministrazione ritenesse la zona in questione non idonea per intraprendere tale attività, si chiede la possibilità di poter permutare tali terreni con altri di proprietà comunale posti in zone agricole più consone all'attività che si intende intraprendere.

Parere UTC: dal punto di vista tecnico/edilizio, l'ufficio ritiene di non dover accogliere

l'osservazione, in quanto il mappale è in zona E4 agricola boschi esistenti, così come riportato nella tavola grafica n.2-I del Piano d'indirizzo Forestale della Provincia di Varese; nelle zone E4 agricole boschi esistenti, secondo le NTA indicate al PGT vigente, non sono ammesse attività di allevamento cani,

Parere Commissione Urbanistica negativo.

Osservazione n° 12 : **Non accolta**



**Osservazione n°13.** Prot.6978 del 01/09/2014 da parte del sig. GALLI CARLO, mappale 2249, fg.4 in via Cervino s.n.c.

Oggetto dell'osservazione: variare la zona urbanistica dell'intero mappale 2249, da zona B residenziale di completamento a zona E3 agricola di tutela ambientale, in quanto il terreno risulta gravato da serviti permanente per l'attraversamento della linea interrata del metanodotto;

Parere UTC: dal punto di vista tecnico/edilizio l'ufficio ritiene di poter accogliere osservazione, trasformando però il mappale da zona B residenziale di completamento a zona E2 per orti e giardini.

Parere Commissione Urbanistica: favorevole.

Osservazione n° 13 : **Accolta (vengono modificate le tavole di azzonamento)**



**Osservazione n° 14.** Prot.7613 del 23/09/2014 da parte dell'Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano (IDSC) Mappale 204 fg. 1 e Mappale 4046 fg. 5

Oggetto dell'osservazione:

in merito al mappale 204

1. siano riviste le previsioni di piano modificando le modalità di attuazione dell'ambito di trasformazione in ragione della sua estensione
2. modifica dell'art. 30 delle NTA del DdP relativo all'ambito C4 o eventuale suo chiarimento

in merito al mappale 4046

1. modifica della destinazione d'uso dell'area
2. assegnazione di diritti edificatori diversamente collocabili sul territorio comunale
3. verifica della corrispondenza della simbologia relativa agli ambiti E3 sugli elaborati grafici, le relative legende e le NTA

Parere UTC da verbale prot.7633 del 24/09/2014

mapp. 204, punto 1) e 2)

è già stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 29/04/2014, attualmente in fase di approvazione definitiva, uno schema generale del Piano Esecutivo denominato “San Vitale” (comparto C4), che ricomprende il mappale in questione;

comparto mappali 4046, 4048, 4050 e 4052

punti 1)e 2): dal punto di vista tecnico/edilizio, l'ufficio ritiene di non dover accogliere l'osservazione, in quanto il comparto è inserito all'interno dell'ambito agricolo e aree agricole principali, definito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

Punto 3): dal punto di vista tecnico/edilizio, l'ufficio ritiene di dover accogliere l'osservazione.

Parere verbalizzato dal Consiglio Comunale nella seduta del 30/09/2014

Punto 1): (mappale 204): La richiesta è superata dall'adozione del Piano Esecutivo di San Vitale (C.C. n.9 del 29/04/2014) – NON ACCOLTA

Punto 2) (mappale 4046): NON ACCOLTA.

Osservazione n° 14 : Accolta parzialmente.

