

CONTRODEDUZIONI

N.	DATA	PROT.	OGGETTO OSSERVAZIONE	UBICAZIONE OSSERVAZIONE	TIPO	PARERE SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO	ACCOGLIBILE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE NON ACCOGLIBILE	MOTIVAZIONI
7	16/12/2009	27499	Si richiede di provvedere 1) alla redazione di alcuni documenti di sintesi che possano fornire immediata informazione al cittadino delle destinazioni delle singole proprietà evitando il passaggio attraverso più documenti 2)sia facilmente verificabile quali siano le operatività immediate entro le varie proprietà e quali siano le possibilità offerte con eventuali pianificazioni di dettaglio; 3) sia meglio chiarito chi siano, in prima battuta, i soggetti ai quali è posto in capo l'onere dell'avvio degli studi di pianificazione esecutiva; 4) sia chiaramente indicato quali siano gli ambiti e/o piani per i quali l'A.C. intende assumere direttamente l'iniziativa; 5) sia definiti gli obiettivi di "breve" e di "medio" termine che debbono risultare "invarianti", così da consentire anche una corretta programmazione finanziaria; 6) l'A.C. indichi quali risorse intende porre a bilancio per l'avvio delle opere di "riqualificazione" cittadina; 7) si provveda ad una rilettura delle regole che sono state definite per gli ambiti produttivi consolidati e per quelli di parziale trasformazione affinché i parametri edilizio-urbanistici siano tra di loro congruenti e tengano effettivamente conto delle esigenze delle aziende insediate entro il territorio comunale		VARIE 	NO	NON ACCOGLIBILE	Non accoglibile in quanto: 1) non è pertinente in quanto i documenti di cui è costituito il PGT sono previsti dalla legge; 2)non accoglibile il regime di attuazionedegli interventi edilizi sulle varie aree, nonché la pianificazione di dettaglio. Si rinvia il contenuto all'interno del PR; 3)i soggetti cui è posto in capo l'onere dell'avvio degli studi di pianificazione attuativa sono i privati, titolari proprietari delle aree; 4) non accoglibile, nel PGT non sono previsti ambiti e/o piani per i quali l'A.C. intende attivare una pianificazione; 5) non è possibile individuare una priorità tra i vari strumenti attuativi (ATU e APC) in quanto lasciati all'iniziativa privata; 6) la programmazione relativa ai servizi è quella delle schede contenute nel PS, a queste si aggiungono tutte le opere previste nel programma delle OO.PP.; 7) non si ritiene accoglibile una revisione della normativa del PR per gli ambiti con funzione non residenziali consolidati e per quelli di parziale trasformazione, in quanto non conforme agli obiettivi di piano. Peraltro si fa presente che in materia è stata accolta l'osservazione n.6 F.T. punto 2) alla cui controdeduzione si rinvia.
29	30/12/2009	28374	Aree dismesse - Si richiede di considerare prioritaria l'applicazione dell'art.7 della L.R. 1/07 su ogni altra forma di edificazione in relazione alle aree dismesse		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	Non accoglibile in quanto l'art. 7 della L.R. 1/2007 prevede l'applicazione di una procedura, finalizzata al recupero delle aree industriali dismesse, da parte del Comune. Questo è uno degli obiettivi del PGT, che viene perseguito mediante la previsione di un APC o di un ATU per tali aree.
30	30/12/2009	28375	Centro via Roma - si propone la trsformaizione della via Roma in un a"galleria coperta" con caffetterie, punti ristoro, botteghe artigiane, negozi di qualità, gallerie d'arte. I cortile e i loro collegamenti potrebbero essere rivitalizzati con giardini, panchine, ricreando quella "piazza" di incontro, di socializzazione che Castellanza ha perso		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	Non accoglibile, i contenuti dell'osservazione non rientrano negli obiettivi del Piano
31	30/12/2009	28376	Consumo di suolo - Si richiede che la Giunta si impegni a ritenere prioritario, in fase di attuazione del PGT, il contenimento dell'uso di suolo con l'obiettivo di favorire il riuso delle aree degradate o dsmesse prima dell'ulteriore consumo di suolo, favorendo e incentivando gli strumenti di compensazione ecologica preventiva, perequazione e incentivazione		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	Non accoglibile, si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 29, in relazione alla previsione di recupero delle aree industriali dismesse, da parte del Comune, quale obiettivo del PGT, che viene perseguito mediante la previsione di un APC o di un ATU per tali aree.
34	30/12/2009	28381	Si richiede l'integrazione nell'elaborato 4.1 dello studio del traffico, con la previsione di allargamento del viale Piemonte in sinergia con quanto già previsto dal vigente PRG del Comune di Busto A. per la via Gabardi (proseguimnto di v.le Piemonte)	ATU 3 - ATU 4 - ATU5	VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente rispetto al livello di programmazione generale previsto nel PGT.
39	30/12/2009	28386	Si richiede che nella progettazione della nuova rotonda siano tenute in considerazione la scelta della posizione della rotatoria per un miglior accesso al proprio passo carraio	Via Locatelli, 1	VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente rispetto al livello di programmazione generale previsto nel PGT.
50	31/12/2009	28452	Nuove Edificazioni Residenziali - si propone che almeno il 50% dei volumi di nuova edificazione sia destinato ad edilizia convenzionata		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto i contenuti non rientrano negli obiettivi del Piano, anche in considerazione del fatto che il territorio comunale è dotato di un ricco patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Inoltre le recenti esperienze di edilizia convenzionata, condotte nell'ambito di piani attuativi residenziali, non hanno avuto una risposta positiva sul territorio.
55	31/12/2009	28457	Servizi commerciali per la comunità di castegnate - si propone di individuare nuovi servizi commerciali nella zona di Castegnate privilegiando l'area ex Esselunga ove localizzare un mercato coperto e aree a disposizione dei gruppi di acquisto solidale e dei produttori della zona per una spesa "a chilometro zero"		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto i contenuti non rientrano negli obiettivi del Piano, che disciplina la riqualificazione del fondovalle mediante l'individuazione dell'ATU1 ed in particolare della scheda dell'ATU 1E, nella quale sono indicati gli obiettivi particolari. Per quanto riguarda l'inserimento di nuovi servizi commerciali nella zona di Castegnate, tale possibilità non è esclusa dagli obiettivi del PGT.
59	31/12/2009	28461	Servizi commerciali per la comunità di castegnate - si propone di individuare nuovi servizi commerciali nella zona di Castegnate priviliggiando l'area ex Esselunga ove localizzare un mercato coperto e aree a disposizione dei gruppi di acquisto solidale e dei produttori della zona per una spesa "a chilometro zero"		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto i contenuti non rientrano negli obiettivi del Piano, che disciplina la riqualificazione del fondovalle mediante l'individuazione dell'ATU1 ed in particolare della scheda dell'ATU 1E, nella quale sono indicati gli obiettivi particolari. Per quanto riguarda l'inserimento di nuovi servizi commerciali nella zona di Castegnate, tale possibilità non è esclusa dagli obiettivi del PGT (ved. oss. n. 55).

OSSERVAZIONI RAGGRUPPATE IN ARGOMENTI

ARGOMENTO: VARIE

							CONTRODEDUZIONI	
							PROPOSTA GIUNTA COMUNALE	MOTIVAZIONI
N.	DATA	PROT.	OGGETTO OSSERVAZIONE	UBICAZIONE OSSERVAZIONE	TIPO	PARERE SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO	ACCOGLIBILE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE NON ACCOGLIBILE	
63	31/12/2009	28465	Nuove Edificazioni Residenziali - si propone che almeno il 50% dei volumi di nuova edificazione sia destinato ad edilizia convenzionata		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto i contenuti non rientrano negli obiettivi del Piano, anche in considerazione del fatto che il territorio comunale è dotato di un ricco patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Inoltre le recenti esperienze di edilizia convenzionata, condotte nell'ambito di piani attuativi residenziali, non hanno avuto una risposta positiva sul territorio (ved. oss. n. 50)
70	31/12/2009	28472	Si richiede di trovare un'adeguata destinazione urbanistica con il nuovo PGT, in modo da non dover pagare l'ICI su terreni che di fatto sono inedificabili in quanto ricadenti in fascia di rispetto autostradale. In alternativa si richiede di trovare una destinazione urbanistica idonea per un eventuale spostamento di volumetria in altre aree non limitrofe ai lotti, in quanto tutte le aree adiacenti risultano di fatto già edificate.	Via Cimabue	VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente rispetto al livello di programmazione generale previsto nel PGT.
71	31/12/2009	28473	Si richiede di trovare un'adeguata destinazione urbanistica con il nuovo PGT, in modo da non dover pagare l'ICI su terreni che di fatto sono inedificabili in quanto ricadenti in fascia di rispetto autostradale. In alternativa si richiede di trovare una destinazione urbanistica idonea per un eventuale spostamento di volumetria in altre aree non limitrofe ai lotti, in quanto tutte le aree adiacenti risultano di fatto già edificate.	Via Cimabue	VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente rispetto al livello di programmazione generale previsto nel PGT.
81	04/01/2010	9	L'osservazione si riferisce sull'ipotesi insediativa prevista dal PGT su un incremento del 20% della popolazione - gestione rifiuti- aspetti relativi all'uso dell'acqua		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	Non accoglibile, in quanto la valutazione in ordine ai punti indicati è contenuta nel prospetto "Integrazioni al Rapporto Ambientale" punti 8.8 e 8.15. Relativamente ai rifiuti il Comune attua costantemente una politica di contenimento e riduzione degli stessi ai fini di minimizzarne l'impatto ambientale (esempio nuovo sistema di gestione/raccolta differenziata presso la piazzola).
87	04/01/2010	15	Terzo binario RFI - Si richiede che il DP preveda e contempli la criticità e le potenzialità della posa del terzo binario e l'attivazione del raccordo a Y di collegamento. Inoltre che la VAS del DP venga riformulata prevedendo una valutazione dell'impatto ambientale che tali opere genereranno sul territorio comunale.		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto trattasi di infrastrutture previste in territorio di Busto Arsizio, pertanto si riconferma la validità della VAS del DP.
90	04/01/2010	18	Stazione FNM detta Castellanza Est -via Don Gnocchi - Secondo il progetto preliminare svolto da FNM su detta area è prevista una stazione ferroviaria che sarà nodo di interscambio per gli utenti dei Comuni della media Valle Olona. Si chiede di considerare le mitigazioni ambientali che preservino la fascia di rispetto, libera da edificazioni tra Castellanza e Marnate, così come quelle tra il bacino del fiume Olona e i corridoi ecologici previsti dal PTCP delle Province di Varese e Milano		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto gli elementi di mitigazione verranno previsti e valutati in sede progettuale.
97	04/01/2010	29	Nuove Edificazioni Residenziali - si propone che almeno il 50% dei volumi di nuova edificazione sia destinato ad edilizia convenzionata		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto i contenuti non rientrano negli obiettivi del Piano, anche in considerazione del fatto che il territorio comunale è dotato di un ricco patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Inoltre le recenti esperienze di edilizia convenzionata, condotte nell'ambito di piani attuativi residenziali, non hanno avuto una risposta positiva sul territorio (ved. oss. n. 50 e 63)
101	04/01/2010	33	Servizi commerciali per la comunità di castegnate - si propone di individuare nuovi servizi commerciali nella zona di Castegnate privilegiando l'area ex Esselunga ove localizzare un mercato coperto e aree a disposizione dei gruppi di acquisto solidale e dei produttori della zona per una spesa "a chilometro zero"		VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile in quanto i contenuti non rientrano negli obiettivi del Piano, che disciplina la riqualificazione del fondovalle mediante l'individuazione dell'ATU1 ed in particolare della scheda dell'ATU 1E, nella quale sono indicati gli obiettivi particolari. Per quanto riguarda l'inserimento di nuovi servizi commerciali nella zona di Castegnate, tale possibilità non è esclusa dagli obiettivi del PGT. (vedi oss n.55 e 59)
105	04/01/2010	37	Si richiede la possibilità di ampliamento per il proprio nucleo familiare, essendo lo stesso soggetto a zona di rispetto ferroviario e zona di rispetto elettrodotto	Via Morelli, 8	VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile, i contenuti non rientrano negli obiettivi del Piano, in quanto trattasi di vincoli esistenti non derivanti dalla pianificazione urbanistica
106	04/01/2010	49	Si richiede di porre un vincolo sociale al fine di non rendere edificabili o diversamente utilizzabile la struttura e il parco della scuola materna Cantoni	Via Cantoni	VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile, in quanto l'area oggetto è già classificata nel Piano dei Servizi - scheda 103 quale attrezzatura esistente, riconfermando la destinazione a scuola materna.
107	04/01/2010	52	Si richiede di porre un vincolo sociale al fine di non rendere edificabili o diversamente utilizzabile la struttura e il parco relativo all'oratorio San Giuseppe	Via San Camillo	VARIE	NO	NON ACCOGLIBILE	L'osservazione non è accoglibile, in quanto l'area oggetto è già classificata nel Piano dei Servizi - scheda AR03 quale attrezzatura esistente, riconfermando la destinazione ad attrezzatura religiosa

OSSERVAZIONI RAGGRUPPATE IN ARGOMENTI

ARGOMENTO: VARIE

							CONTRODEDUZIONI	
							PROPOSTA GIUNTA COMUNALE	MOTIVAZIONI
N.	DATA	PROT.	OGGETTO OSSERVAZIONE	UBICAZIONE OSSERVAZIONE	TIPO	PARERE SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO	ACCOGLIBILE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE NON ACCOGLIBILE	
6 F.T.	01/03/2010	4811	Si richiede riflessione su alcuni punti del Piano delle Regole: 1) ATU2 valutare la possibilità di separare le aree poste ad est e ad ovest dal tratto del sistema lineare ricomponendo, laddove possibile, unitarietà della proprietà dei suoli;		VARIE	SI	ACCOGLIBILE	Accoglibile suddividendo l'ATU2 in tre ATU: ATU 2.1 corrispondente all'area più estesa posta ad est dell'ambito, ATU 2.2. costituito dal sedime ferroviario dismesso (compreso sedime ferroviario Valmorea), ATU 2.3 comprendente l'area più estesa posta a ovest dell'ambito, con stralcio dell'area posta all'estremo ovest corrispondente all'area di pregio ed a un'area più ridotta individuata tra le attrezzature esistenti. Tale suddivisione permette una più agevole attuazione dell'ambito di trasformazione, che altrimenti in relazione alla sua vastità e conformazione sarebbe di difficile attuazione. Tuttavia, la suddivisione mantiene la conformazione generale originaria, che prevedeva una morfologia a nastro con due estremità più estese ai lati. L'individuazione della perimetrazione dell'ATU 2.3 è motivata dalla necessità di separare l'effettiva area oggetto di trasformazione urbanistica, escludendo l'area di pregio esistente che verosimilmente non subirà trasformazioni, perchè presenza consolidata sul territorio.
			2) Con questa normativa adottata, gli interventi di nuova costruzione, nelle aree non residenziali, sia interne che esterne agli APC, richiedono la preventiva Pianificazione Attuativa: inserire la possibilità di realizzare nuove costruzioni, aventi dimensioni limitate, anche in assenza di pianificazione attuativa;		VARIE			La maggior parte della capacità edificatoria verrà suddivisa tra gli ATU 2.1 e 2.3 come sopra individuati, in quanto le loro dimensioni giustificano la previsione di nuova edificazione finalizzata all'inserimento delle destinazioni d'uso previste negli obiettivi di piano. L'ATU 2.2 occupato dall'attuale sedime ferroviario, presenta uno sviluppo a nastro di limitata larghezza, ove non risultano praticabili interventi di trasformazione ai fini edificatori, salvo che nell'area posta a ridosso della vecchia stazione. In tale punto la morfologia a nastro si sviluppa in un'area di dimensioni più considerevoli, all'interno della quale si ritiene di localizzare una slp proporzionale alle dimensioni planimetriche della stessa. Per la definizione degli obiettivi degli ATU, della loro dimensione planimetrica e della capacità edificatoria, nonché delle destinazioni d'uso, si rinvia alle nuove schede ATU 2.1 - ATU 2.2 - ATU 2.3 contenute nella Relazione del Documento di Piano (vedi allegato A) Si rinvia alle nuove schede relative agli ATU così individuati.
			3) Medie strutture di vendita: facendo riferimento alla classificazione delle categorie di destinaione d'uso di cui alla tabella A nel PR, nella quale la mediua struttura di vendita appartiene alle attività terziarie, si chiede di precisare l'apparente contraddizione tra le indicazioni della tabella A e l'art.38;		VARIE			2) Si accoglie l'osservazione inserendo nella scheda n. 7 della Normativa del PR, tra le modalità di intervento nelle aree con funzioni non residenziali esterne agli APC, l'intervento edilizio diretto mediante permesso di costruire e DIA, limitando l'obbligo di pianificazione attuativa agli interventi di nuova costruzione superiori a mq. 3.000 di slp. Inoltre si propone di inserire negli APC non residenziali e fino all'approvazione dei relativi piani attuativi, la possibilità di realizzazione fabbricati accessori, senza la necessità di preventiva pianificazione attuativa;
			4) "Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente" e "edifici storico-artistico monumentali" la relativa normativa appare molto restrittiva e non consente il facile mantenimento dei fabbricati. Si dovrebbe valutare la possibilità di esecuzione di interventi più ampi, che consentano il loro utilizzo; 5) si segnala la recente approvazione dell'LR 02/02/2010 n.6 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere). Si dovrà tener conto delle nuove disposizioni nell'ambito della disciplina urbanistico-edilizia commerciale.		VARIE			3) si accoglie l'osservazione precisando che, come previsto alla tabella A (art. 6) della Normativa del PR, le medie strutture di vendita sono classificate tra le attività terziarie, direzionali, commerciali, artigianali e industriali di produzione. Pertanto, nel rispetto di tale classificazione si esclude la possibilità di apertura di nuove medie strutture di vendita negli APC residenziali, salvo il caso in cui si dovesse ravvisare la necessità di una nuova media struttura di vendita in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione dell'APC. 4) alla luce delle molteplici osservazioni pervenute in merito a tale classificazione dei fabbricati, si accoglie l'osservazione ritenendo che gli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, così come individuati nel PGT, vengono proposti come modelli indicativi e non prescrittivi da utilizzare come riferimento per gli interventi che si intende realizzare in tali aree. Per quanto riguarda i beni storico-artistici monumentali di cui alla scheda n. 4 della Normativa del PR, viene introdotta la possibilità di esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione degli elementi non di pregio architettonico, fatti salvi i vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004; 5) L'osservazione è pertinente pertanto si accoglie inserendo al Titolo VI - Disciplina Urbanistica-Edilizia Commerciale della Normativa del PR il riferimento alla normativa in materia, di recente approvazione. (vedi allegati C-E)