

<div>Regione Piemonte</div> <div>Provincia Novara</div> <div>A.S.L. n.° 13</div>	<div>Comune di</div> <div>MARANO TICINO</div> <div>P.R.G.C. 2008</div> <div>Piano Regolatore Generale Comunale</div>		
<div>Legge Regionale</div> <div>n. ° 56</div> <div>del 5-12-1977</div> <div>successive</div> <div>modificazioni e</div> <div>integrazioni</div>			
<div>Progettista:</div> <div>Architetto</div> <div>Francesco Brugnano</div> <div>Collaborazione:</div> <div>Architetto</div> <div>Estella Ferrara</div>	<div>delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il.....</div>		
<div>Elaborati del:</div> <div>PROGETTO</div> <div>PRELIMINARE</div>	<div>Il Sindaco</div>	<div>Il Segretario comunale</div>	<div>Il Progettista</div>
<div>base cartografica</div> <div>aggiornata al:</div> <div>GIUGNO 2008</div>	<div>Il Responsabile del procedimento</div>		
	<div>Titolo dell'elaborato:</div>		
<div>PO</div> <div>a</div>	<div>Controdeduzioni alle</div> <div>osservazioni, proposte, pareri</div>		

OSSERVAZIONI E PROPOSTE
PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE, art. 15 comma 6°, LR 56/77 s.m.i.

[illegible]

PARERI
RICHIESTI E PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE

[illegible]

1) Osservazioni e proposte ai sensi art. 15, comma 6°, LR 56/77 s.m.i.

			OSSERVAZIONI ACCOLTE:	n.	3
OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI:	n.	21	OSSERVAZIONI ACCOLTE IN PARTE	n.	1
OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE:	n.	3	OSSERVAZIONI RESPINTE	n.	20
			<hr/>		
OSSERVAZIONI TOTALI:	n.	24	OSSERVAZIONI ESAMINATE	n.	24
OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE, NON SOTTOPOSTE AD ESAME:				n.	0
<hr/>					
OSSERVAZIONI TOTALI:				n.	24

Il Responsabile del Procedimento, Imarisio dott. Anna Maria, ha certificato non nota prot. 1193 in data 04.03.2009 che sono pervenute in termini n. 21 osservazioni e proposte.

Sono pervenute fuori termine n. 3 osservazioni di cui 1 formulata dall'Ufficio Tecnico.

Considerato che l'osservazione dell'Ufficio Tecnico, ultima in ordine di tempo, doveva necessariamente essere esaminata in quanto evidenziava – tra l'altro – la necessità di ottemperare alle nuove disposizioni di cui alla DGR 22 febbraio 2010, n. 20-13359 'Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale' che stabilisce nel caso di stabilimenti a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale una precisa procedura che coinvolge sia la VAS che il RIR, sono state pertanto esaminate anche le altre 2 osservazioni pervenute fuori termine.

2) Parere di compatibilità territoriale ai sensi Circolare regionale n. 5/PET del 23.05.2002

La Provincia, con deliberazione GP n. 144, in data 18.03.2009, ha espresso il parere di compatibilità territoriale, ai sensi della Circolare regionale n. 5/PET.

Si richiama la specifica scheda controdeduttiva.

3) Osservazioni e proposte ai sensi art. 20, LR 40/98 s.m.i. – D.lgs. 152/06 e s.m.i.

Ai sensi della LR 40/98 e del D.lgs 152/06 non risultano pervenute osservazioni e proposte con esplicito riferimento alla citata legge, fatta eccezione di quelle formulate dalla Struttura ARPA e dal Settore Ambiente della Provincia, quali considerazioni sul Rapporto e sugli aspetti ambientali, ascrivibili alla fase di consultazione della procedura di VAS.

Le osservazioni e proposte pervenute, ed anche il parere provinciale, sono individuate negli allegati cartografici successivamente riportati su base catastale o di piano; non si ritiene necessario il loro riporto su specifica tavola in quanto chiaramente e univocamente identificabili.

CONTRODEDUZIONI

ALLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE
PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE, art. 15 comma 6°, LR 56/77 s.m.i.

ricorrenti	:	Depaoli Ernesta	n°	1
foglio n.	:	7	Data	
mappale/i n.	:	ex 164	03.02.2009	
localizzazione	:	Via Cesare Battisti	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, constatato che il Comune, nel recente passato, aveva espropriato una porzione lungo la Via Cesare Battisti per ampliare la sede stradale e consentire la sosta, realizzando al contempo opere connesse quali urbanizzazioni, muro di recinzione e cancello, rileva come il nuovo PRGC localizza fronte strada - sulla proprietà interessata - una fascia destinata a verde e parcheggio di significativa consistenza.

Non condividendo tale ulteriore previsione di esproprio, che motiva con valutazioni di economicità e di effettiva necessità, respinge tale scelta urbanistica.

Controdeduzione:

Il nuovo PRGC non modifica quanto previsto dal piano vigente.

Il piano vigente prevede un ambito denominato CC 7, di buona consistenza pari a circa mq 4.150, per il quale è previsto un intervento convenzionato con cessione delle aree a standard destinate a verde e parcheggi; la quantità delle aree a standard deriva da conteggi in applicazione di parametri definiti nelle norme di attuazione del piano e rappresenta la dotazione di servizi derivante dall'aumento significativo di carico urbanistico; la cessione di dette aree consente il riconoscimento della volumetria che deriva dalla quantità ceduta per l'indice di edificabilità.

Il nuovo PRGC ridelimita l'ambito CC 7, ora di consistenza pari a circa mq 1.470, sia per le attuazioni già intervenute sia per uno stralcio richiesto, e mantiene esattamente le medesime previsioni urbanistiche che sono di iniziativa privata.

Quando la proprietà riterrà opportuno presentare il progetto degli interventi, si attiverà la procedura convenzionata e solo allora sarà possibile dare corso agli interventi che potranno prevedere anche un disegno diverso di localizzazione delle aree destinate a servizi.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto degli atti tecnici del piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Perani Gianbattista	n°	2
foglio n.	:	6	Data	
mappale/i n.	:	7	09.02.2009	
localizzazione	:	Via dei Boschi	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, visto quanto forma nuovo PRGC, richiede di riclassificare il lotto di proprietà da agricolo ad edificabile al fine di poter costruire una unità abitativa per i propri familiari; evidenzia anche che tale riconoscimento non comporta problemi per quanto concerne servizi ed urbanizzazioni.

Controdeduzione:

Il nuovo PRGC, relativamente alle previsioni di crescita e di sviluppo, ha individuato aree che per loro localizzazione possono essere considerate prioritarie ai fini edificatori di tipo residenziale.

Al contempo ha valutato i costi da sostenere per realizzare o integrare le opere di urbanizzazione e per reperire le necessarie aree a standard, soprattutto ove le necessità di contesto richiedono quantità aggiuntive.

Ha inoltre stabilito, anche in recepimento delle direttive regionali già evidenziate durante la formazione del piano vigente (2001), di non consentire dispersioni casuali sul territorio di iniziative individuali tendenti alla realizzazione di unità abitative separate dal contesto urbanizzato; coerentemente non individua aree sparse e conferma solo quelle esistenti con tale connotazione.

L'area in oggetto, sicuramente apprezzabile per consistenza e localizzazione, potrà essere oggetto di suo effettivo utilizzo solo a seguito di una pianificazione esecutiva estesa ad un ambito di nuova edificazione che il nuovo PRGC, per i motivi sopra esposti, non prevede.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Comazzi Giuseppe	n°	3
foglio n.	:	8	Data	
mappale/i n.	:	22, 85	13.02.2009	
localizzazione	:	Via Roma	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, visto quanto forma progetto preliminare del nuovo PRGC, in particolare la previsione del parcheggio su Via Roma P 20 e quello su Via Dante P 21, non ritiene tali scelte motivate per reale impossibilità di realizzare efficienti attrezzature, tenuto conto anche degli accessi esistenti ai fondi.

Richiede, pertanto di rivedere tali previsioni.

Controdeduzione:

Il nuovo PRGC non modifica quanto previsto dal piano vigente in merito alle aree in proprietà; è solo il caso di ricordare che, in sede di predisposizione del piano vigente, nell'anno 2001, non era stata formulata alcuna osservazione in merito.

La previsione di realizzare due parcheggi, pur ridotti di estensione e capacità, in prossimità della Via Roma e della Via Dante, deriva dalla necessità di dotare l'ambito urbano centrale di ulteriori e necessari posti a parcheggio interferendo il meno possibile sulla consistenza dei lotti in oggetto che, risultano sostanzialmente liberi ed anche interessati, in parte prevalente, dalla fascia primaria del pozzo.

Anche il richiamo agli accessi esistenti è stato affrontato ritenendo che gli stessi possano sicuramente essere realizzati dall'area pubblica, con lievi limitazioni d'uso della stessa. Soluzione analoga è già stata realizzata su Via Trieste con ottimo risultato finale.

Eseguiti ulteriori approfondimenti e sopralluoghi e contestualizzate le necessità, risulta che la previsione di Via Roma, pur con le limitazioni del caso, è conforme per la realizzazione di una adeguata attrezzatura e la previsione di Via Dante, su una porzione di circa m 25 di lunghezza per m 12 di profondità, consente la realizzazione di una appropriata e funzionale attrezzatura.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta, confermando sia l'area di Via Roma P 20 sia quella di Via Dante P 21.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Grasso Sebastiano, Riccardo	n°	4
foglio n.	:	11	Data	
mappale/i n.	:	53	23.02.2009	
localizzazione	:	zona a Sud, in ingresso da Oleggio	pag.	1/1

Contenuto:

I ricorrenti, visto quanto forma progetto preliminare del nuovo PRGC, richiedono che il lotto in questione sia riclassificato da agricolo a residenziale.

La richiesta è motivata dalla volontà di realizzare una nuova edificazione da utilizzare come residenza a vantaggio di uno dei ricorrenti.

Controdeduzione:

Il nuovo PRGC, relativamente alle previsioni di crescita e di sviluppo, ha individuato aree che per loro localizzazione possono essere considerate prioritarie ai fini edificatori di tipo residenziale.

Al contempo ha valutato i costi da sostenere per realizzare o integrare le opere di urbanizzazione e per reperire le dovute aree a standard, soprattutto ove le necessità di contesto richiedono quantità aggiuntive e qualificate attrezzature.

Ha inoltre stabilito di non disperdere casualmente sul territorio iniziative di singoli privati che porterebbero alla realizzazione di unità abitative separate dal contesto urbano con costi conseguenti impossibili da sostenere da parte degli operatori che lottizzano l'area e devono dotarla, a loro spese, di tutte le opere richieste ai sensi di legge.

Interventi su aree isolate di questa consistenza devono necessariamente essere inseriti in contesti più ampi da sottoporre a pianificazione esecutiva al fine di meglio organizzare le attuazioni e ripartire gli oneri da sostenere.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Schiesari Roberto (pro F.Ili Gagliardi S.p.a.)	n°	5
foglio n.	:	11	Data	
mappale/i n.	:	84	30.01.2009	
localizzazione	:	zona Sud, in ingresso da Oleggio	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, tenuto conto che il fabbricato a tipologia produttiva è individuato nel repertorio dei beni documentari con sigla B.D.A.01 Manifattura ex Carminati (sec. XX), quindi nella tipologia di beni ascrivibili all'archeologia industriale e simili, considerata la forte penalizzazione assegnata all'immobile, non più in uso, che condiziona la sua collocazione sul mercato immobiliare in quanto il vincolo limita fortemente qualsiasi iniziativa, richiede di rivedere tale individuazione.

Redige e rassegna documentazione idonea a ricostruire le fasi di costruzione dell'immobile (risalente al 1960) e le notizie necessarie per definire un complessivo quadro dello stato in essere.

In prima istanza, chiede di rimuovere il vincolo, in subordine di individuare solo quelle parti dell'edificio ritenute meritevoli e quindi da sottoporre a vincolo (ad esempio la ciminiera).

Inoltre richiede la possibilità di riconoscere per l'area in questione anche le destinazioni d'uso per le 'attrezzature ricettive (alberghi), ristoranti, stazioni di servizio', ora non ammesse nelle aree produttive configurate e di completamento, altrimenti l'edificio resterà vuoto per le ragioni sopra esposte.

Controdeduzione:

L'apposizione del vincolo è ascrivibile alla pianificazione sovraordinata; il PTR Ovest Ticino all'art. 22 delle Norme generali e suo Allegato, ricomprende l'immobile nell'elenco dei beni architettonici segnalati con particolare riferimento per la valenza 'territoriale' e comprendenti, quindi, anche le più significative strutture legate alle attività produttive, proto-industriali ed industriali.

Con la variante strutturale del PRGI 2001, e di adeguamento al PTR Ovest Ticino, il vincolo è recepito nell'elenco di beni predisposto all'art. 6.2 delle NTA e sono disciplinati gli interventi consentiti.

Prima di detto strumento sovraordinato, vigeva la Variante 1994 che non individuava espressamente l'immobile pur definendo un contesto normativo di tutele.

Con la redazione del nuovo PRGC 2008, richiamato quanto previsto dal PTP in materia di beni e per la formazione del repertorio degli stessi beni, l'immobile è stato puntualmente catalogato.

Considerato che la documentazione rassegnata consente un quadro dettagliato delle fasi di strutturazione dell'immobile, dei materiali utilizzati, delle trasformazioni fisiche e d'uso portate.

Considerato che il vincolo apposto, o la sua ridefinizione, può essere portata solo dalla Regione che approvando il PTR Ovest Ticino ha apposto detto vincolo.

Tenuto conto che l'Amministrazione non è contraria a rivedere o a ridefinire tale vincolo anche al fine di valorizzare l'immobile, ora abbandonato, senza tuttavia annullare la sua valenza architettonica.

Tutto questo premesso ed illustrato, dopo attenta ricognizione, analisi, valutazione, per quanto riguarda il vincolo, la richiesta è respinta non potendo il Comune, allo stato attuale, modificare tale individuazione in violazione dello strumento sovraordinato ma impegnandosi a segnalare alla Regione la condivisione per la ridelimitazione del vincolo; per quanto riguarda le destinazioni d'uso, non si condivide la richiesta per ulteriori ammissibilità nelle aree produttive configurate e di completamento in quanto già assegnate a specifiche aree che il piano individua (aree ricettive configurate e di completamento).

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Protekno S.r.l.	n°	6
foglio n.	:	5	Data	
mappale/i n.	:	637, 22, 635	24.02.2009	
localizzazione	:	SS 32	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, constatato quanto previsto dalle NTA del PRGC all'art. 3.5.3, comma 11, lettera b), vale a dire la prescrizione di un rapporto di copertura non superiore al 20% della superficie dell'area, richiede che le pensiline siano escluse dal conteggio della superficie coperta in quanto hanno funzione di protezione dell'utente durante le operazioni di rifornimento.

Controdeduzione:

Il parametro pari al 20% previsto per l'area in oggetto, della consistenza di circa mq 5.090 di azzonamento, consente una superficie massima coperta di mq 1.018; la superficie coperta richiesta (attuale) è di circa mq 350; sono quindi possibili ulteriori mq 670 coperti, il doppio di quanto attualmente richiesto.

La possibilità di realizzare l'impianto di distribuzione carburanti deriva dalle norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti, di cui alla LR 14/04 s.m.i., le cui disposizioni attuative della DGR 07.07.2008 n. 35-9132, consentono tale interventi anche in aree agricole, quindi senza specifico azzonamento del PRGC; al contempo le disposizioni attuative prevedono espressamente, all'Allegato A, la complessiva disciplina, le ammissibilità e le attività integrative consentite negli impianti.

Il nuovo PRGC ha recepito tale impianto prevedendo specifica normativa con disposizioni per meglio regolare gli interventi, considerato che tale aree è esterna, posta lungo la SS 32, interessata dalle disposizioni degli artt. 4.3.13 e 5.1.6 delle NTA.

In particolare si richiama l'art. 1.2.1, punto 5) e 11) delle NTA ove sono riportate le definizioni ed i parametri del Regolamento edilizio che stabilisce, puntualmente, come quantificare la superficie coperta; tali definizioni non sono modificabili in quanto statuite dal 'testo tipo' redatto dalla Regione Piemonte con legge 19/99.

Questo premesso e considerato, non ritenendo possibile modificare la definizione prevista dal Regolamento edilizio, l'osservazione è respinta confermando gli atti tecnici di piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Autogas Nord S.p.a.	n°	7
foglio n.	:	5	Data	
mappale/i n.	:	833	24.02.2009	
localizzazione	:	SS 32	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, constatate le previsioni che il nuovo PRGC assegna all'area in proprietà, evidenzia la necessità di disporre di ulteriore superficie, circa mq 2.300, localizzati nella parte posteriore del lotto che ospita l'impianto in quanto l'area per la distribuzione carburanti è satura.

Tale richiesta si inquadra con la realizzazione di un nuovo lavaggio camion e con l'aggiunta di prodotti quali Gpl, Metano, postazioni per ricarica auto elettriche, area di sosta camper e loro manutenzioni.

L'area aggiuntiva consentirebbe di rispettare le distanze minime di sicurezza imposte dai vari decreti rispetto alle attività commerciali esistenti (bar, distributori benzine, lavaggio camion).

Controdeduzione:

L'affermazione riportata di 'area satura' deve prioritariamente essere analizzata: l'estensione (desunta graficamente) dell'area azzonata è pari a mq 4.580, la superficie coperta massima realizzabile in ragione del 20% è pari a mq 916, sono stati realizzati interventi per circa mq 350, restano pertanto disponibili mq 566.

Nel caso invece di distanze da rispettare per portare sull'area attività integrative che necessitano di stacchi rigorosi tra loro (commercio – GPL), le condizioni sono allora diverse ed occorre, se del caso, operare opportune scelte per l'ammissibilità in quanto alcune tipologie sull'area in questione non sono insediabili.

Richiamata anche la delibera consiglio comunale con la quale sono state stabilite le linee guida per la realizzazione di interventi lungo la SS 32, predisposta prima di consentire la realizzazione degli impianti in parola, non risulta ammissibile, a fronte di spazi ancora disponibili su area di oltre mq 4.500 riconosciute nella fase di primo impianto, consentire ulteriori ampliamenti.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Società Immobiliare Quadrifoglio S.p.a.	n°	8
foglio n.	:	11	Data	
mappale/i n.	:	102, 437, 450, 451, 467, 468	24.02.2009	
localizzazione	:	area produttiva a Sud, verso Oleggio	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, proprietaria di terreni ricompresi tra l'area produttiva e la ferrovia, per la consistenza di circa mq 85.000, rilevato che il nuovo PRGC riconosce solo parte del mappale 102, per circa mq 14.000, richiede il riconoscimento delle parti restanti ad attuale destinazione agricola.

Controdeduzione:

Richiamato il Piano Territoriale Provinciale (PTP), risulta che le aree ricadenti nel polo produttivo Sud sono ricomprese in un ambito intercomunale, con Marano, Oleggio, Bellinzago, denominato 'Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio', di cui all'art. 4.3 delle NA, che prescrive la predisposizione di un 'accordo di pianificazione' tra Provincia e Comuni interessati per il riconoscimento di nuove aree produttive nel PRGC.

Considerato che l'articolato normativo prevede siano definite e motivate le reali necessità di sviluppo settoriale, il Comune di Marano ha attivato tale procedura con la Provincia non ottenendo, per ora, partecipazione attiva da parte degli altri Comuni. In assenza di accordo di pianificazione, la normativa dell'art. 4.3 del PTP prescrive la limitazione a soli mq 20.000, sempre previa dimostrazione delle effettive necessità.

In merito, si richiama il capitolo 9.4 della Relazione di accompagnamento del PRGC avente per oggetto il 'Calcolo dei fabbisogni per attività produttive'. Il capitolo contiene una complessiva e puntuale ricognizione sugli insediamenti produttivi locali, le previsioni motivate e la localizzazione dello sviluppo ricadente sull'ambito produttivo in parola, fino al limite della ferrovia (vedi pag. 82). È inoltre rappresentata la configurazione a regime dell'intero ambito, compresa la viabilità, i servizi, le fasce ambientali di rispetto verso la ferrovia, il layout dei lotti.

La previsione potrà concretizzarsi, tuttavia, solo dopo l'approvazione dell'accordo di pianificazione tra Provincia e Comuni. Fino ad allora la massima previsione di aree produttive che compete ed è ammissibile per il Comune di Marano è quella riportata nelle tavole di piano.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta, rinviando a momenti successivi di pianificazione, se del caso, l'estensione dell'area produttiva ai lotti in oggetto.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Agostini Silvano, Mariano, Ferro G., Folino Gallo S.	n°	9
foglio n.	:	6	Data	
mappale/i n.	:	419 - 674	25.02.2009	
localizzazione	:		pag.	1/1

Contenuto:

I ricorrenti, visto quanto forma nuovo PRGC, richiedono di riclassificare i lotti di proprietà da agricolo ad edificabile.

Controdeduzione:

Il nuovo PRGC, relativamente alle previsioni di crescita e di sviluppo, ha individuato aree che per loro localizzazione possono essere considerate prioritarie ai fini edificatori di tipo residenziale.

Al contempo ha valutato i costi da sostenere per realizzare o integrare le opere di urbanizzazione e per reperire le necessarie aree a standard, soprattutto ove le necessità di contesto richiedono quantità aggiuntive.

Ha inoltre stabilito, anche in recepimento delle direttive regionali già evidenziate durante la formazione del piano vigente (2001), di non consentire dispersioni casuali sul territorio di iniziative individuali tendenti alla realizzazione di unità abitative separate dal contesto urbanizzato; coerentemente non individua aree sparse e conferma solo quelle esistenti con tale connotazione.

Le aree in oggetto sono sicuramente apprezzabili per consistenza e localizzazione ma potranno essere oggetto di loro effettivo utilizzo solo a seguito di una pianificazione estesa ad un ambito che il nuovo PRGC, per i motivi sopra esposti, non prevede.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	: Borrè Bruna	n°	10
foglio n.	: 10	Data	
mappale/i n.	: 25, 26, 27, 29, 31, 144	26.02.2009	
localizzazione	: Via Marconi	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, constatato che il progetto preliminare del nuovo PRGC modifica la classificazione dell'area in proprietà da 'Verde privato vincolato' ad 'Aree per servizi: parcheggi', con articolata osservazione, richiede la modifica delle previsioni assunte.

Controdeduzione:

L'individuazione dell'area da destinare a nuovo parcheggio pubblico è conseguente alla necessità di reperire ulteriori posti auto in un zona centrale ove sono insediati il Palazzo comunale, la Posta, l'Ambulatorio medico, servizi questi che comportano un continuo accesso di autoveicoli e del loro conseguente stazionamento.

La soluzione proposta dalla ricorrente, di utilizzare quota parte dell'area a verde limitrofa, destinata a giardino pubblico, non è perseguibile per livelli diversi che contraddistinguono il giardino pubblico dall'area a parcheggio.

Per quanto riguarda le cautele evidenziate relative al muro di divisione, di particolare pregio e paramento a spina pesce, non è intenzione portare su di esso alcun intervento che possa alterare lo stato esistente, anzi si prevede la sua valorizzazione.

Considerata la relativa vicinanza con i servizi pubblici sopra descritti, è ipotizzabile un collegamento attraverso la viabilità pubblica esistente.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Debernardi Ettore, Coppa Yvonne	n°	11
foglio n.	:	4	Data	
mappale/i n.	:	11	27.02.2009	
localizzazione	:	zona Via per Mezzomerico	pag.	1/1

Contenuto:

I ricorrenti, visto quanto prevede il nuovo PRGC per il lotto in proprietà, rilevano che il piano ha stabilito la sola possibilità di realizzare 2 unità immobiliari e fino alla cubatura massima di mc 900.

Questo comporta una riduzione non accettabile dell'indice volumetrico di competenza dell'area in questione, un conseguente consumo del suolo e mancato rispetto delle disposizioni di legge in materia di indici da assegnare alle aree di completamento residenziale.

Richiedono pertanto il riconoscimento dell'indice di 1,00 mc/mc o, in subordine, di 0,90 mc/mq assegnato all'area limitrofa di recente realizzazione.

Controdeduzione:

Premesso che a seguito di istanza quota parte dei lotti 4 e 5 è stata riclassificati da 'Zone D: Aree produttive esistenti e di completamento' ad 'Aree residenziali configurate' e quota parte ad 'Aree residenziali di completamento', con la finalità di separare la villa padronale e le sue pertinenze dall'area produttiva e consentire l'edificabilità di quota parte dell'originario giardino di pertinenza. Inoltre, si precisa che l'indice delle vicine aree è di 0,80 mc/mq e non 0,90 mc/mq come erroneamente riportato; le stesse sono poi da riferire a precise scelte di lottizzazione ben diverse dalla situazione in parola.

Rilevato che detta area di completamento residenziale risulta interclusa, corrisponde alla parte posteriore del lotto ove insiste la villa ed originariamente destinata a giardino, quindi non dispone di accesso diretto dalla pubblica via ma di servitù di passaggio su altre proprietà, da regolamentare.

L'accesso al nuovo lotto dovrà infatti essere garantito o attraverso la proprietà degli stessi ricorrenti - sulla porzione residenziale o su quella produttiva - o dalla viabilità privata di Via Papa Giovanni Paolo II; soluzione quest'ultima per la quale non è mai stato chiarito l'effettivo diritto di passaggio convenzionato; è importante invece evidenziare la limitata sezione della carreggiata, gli ingressi alle unità residenziali esistenti, la distribuzione delle 8 unità che deve essere garantita.

Anche le opere di urbanizzazione, per le quali la proprietà negli incontri avvenuti ha proposto di realizzarle con allaccio dalla via pubblica aggirando poi la proprietà lungo la ferrovia e le aree di confine - al fine di evitare servitù sull'area della villa e su quella produttiva, si precisa che le sezioni esistenti lungo la strada privata non sono adeguate a sopportare ulteriori allacciamenti, fermo il convenzionamento tra le parti.

In ogni caso, la regolamentazione degli accessi e degli allacci alle reti è prodromica, e dovrà essere documentata, a frazionamenti o progetto degli interventi.

Pertanto, coerentemente, è stato definito il carico urbanistico ammissibile per l'area in questione, la densità insediativa compatibile con la villa antistante ed è stata attribuita una quantità <una tantum> di edificabilità che deriva ed è motivata da queste condizioni che limitano, di fatto, uno sfruttamento maggiore dell'area.

Tutto questo premesso e considerato, tenuto conto anche delle ulteriori chiarificazioni intervenute, si ridefinisce l'area residenziale esistente con un aumento di mq 280 e si riduce l'area residenziale di completamento di mq 280 (da 3260 a 2980); l'osservazione è accolta in parte con le modifiche di cui sopra.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Vesco Giuseppe	n°	12
foglio n.	:	11	Data	
mappale/i n.	:	314	27.02.2009	
localizzazione	:	zona Sud, in ingresso da Oleggio	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, visto quanto forma progetto preliminare del nuovo PRGC, richiede che il lotto in questione sia riclassificato da agricolo a residenziale.

Controdeduzione:

Il nuovo PRGC, relativamente alle previsioni di crescita e di sviluppo, ha individuato aree che per loro localizzazione possono essere considerate prioritarie ai fini edificatori di tipo residenziale.

Al contempo ha valutato i costi da sostenere per realizzare o integrare le opere di urbanizzazione e per reperire le dovute aree a standard, soprattutto ove le necessità di contesto richiedono quantità aggiuntive e qualificate attrezzature.

Ha inoltre stabilito di non disperdere casualmente sul territorio iniziative di singoli privati che porterebbero alla realizzazione di unità abitative separate dal contesto urbano con costi conseguenti impossibili da sostenere da parte degli operatori che lottizzano l'area e devono dotarla, a loro spese, di tutte le opere richieste ai sensi di legge.

Interventi su aree isolate di questa consistenza devono necessariamente essere inseriti in contesti più ampi da sottoporre a pianificazione esecutiva al fine di meglio organizzare le attuazioni e ripartire gli oneri da sostenere.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Fanchini Maria Rita	n°	13
foglio n.	:	5	Data	
mappale/i n.	:	108	27.02.2009	
localizzazione	:	zona Via dei Boschi	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, visto quanto forma nuovo PRGC, richiede che il lotto di proprietà sia riclassificato da agricolo ad edificabile.

Evidenzia che tale terreno confina con altro già urbanizzato e quindi non sono rilevabili limitazioni al suo utilizzo assumendo fin da ora l'impegno ad assumere tutti gli oneri per le urbanizzazioni.

Controdeduzione:

Premesso che le urbanizzazioni esistenti sono attestate sulla Via dei Boschi e che l'area residenziale richiamata, limitrofa al terreno in oggetto, non è, per ora, da ritenersi urbanizzata.

Considerato che il lotto ha accesso solo da una strada campestre parallela alla ferrovia e, proprio a seguito del potenziamento del tratto di linea ferrovia che interessa Marano Ticino, sono in corso definizioni tra gli Enti per lo studio di una nuova viabilità tangenziale che sicuramente modificherà l'assetto della zona.

Considerato che il nuovo PRGC, relativamente alle previsioni di crescita e di sviluppo, ha individuato aree che per loro localizzazione possono essere considerate prioritarie ai fini edificatori di tipo residenziale.

Al contempo ha valutato i costi da sostenere per realizzare o integrare le opere di urbanizzazione e per reperire le necessarie aree a standard, soprattutto ove le necessità di contesto richiedono quantità aggiuntive.

L'area in oggetto è sicuramente apprezzabile per consistenza e localizzazione ma potrà essere oggetto di effettivo utilizzo solo a seguito dell'attuazione dell'intervento attestato su Via dei Boschi e di una pianificazione estesa ad un ambito che il nuovo PRGC, per i motivi sopra esposti, non prevede.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Ufficio Tecnico	n°	14
foglio n.	:	-	Data	
mappale/i n.	:	-	27.02.2009	
localizzazione	:	territorio comunale	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, nella persona del Responsabile del Servizio, formula le seguenti osservazioni:

- 1) adeguamento cartografico di limitata porzione di area attualmente classificata a bosco, lungo la SS 32 in prossimità del distributore di carburante, e sua riclassificazione ad area agricola;
- 2) adeguamento cartografico relativo alle strisce di terreno collocate tra i distributori di carburante lungo la SS 32 e il sedime stradale: attualmente sono erroneamente classificate come aree agricole, da riclassificare come aree per la viabilità;
- 3) adeguamento normativo: prevedere per le aree produttive, nel rispetto delle percentuali ammesse per destinazioni d'uso compatibili, insediamenti terziari minuti come descritti all'art. 2.3.1, categoria e), articolazione e.1);
- 4) adeguamento normativo: considerare le nuove disposizioni di cui alla LR 32/08, rivedere l'art. 4.2.4, comma 8°, per meglio regolamentare i vincoli paesistici connessi con la fascia Galasso;
- 5) adeguamento normativo: adeguare l'articolato normativo alle nuove disposizioni di cui alla LR 32/08 in materia di beni ambientali, culturali e subdelega.

Controdeduzione:

L'osservazione riguarda sia la cartografia di piano, con la correzione di errori materiali riscontrati, sia la normativa di attuazione.

Le osservazioni e le proposte sono meritevoli di accoglimento in quanto finalizzate ad adeguare gli elaborati di piano, fornire suggerimenti e modifiche da apportare al testo delle NTA.

Questo premesso e considerato, richiamati gli interessi pubblici prima enunciati, l'osservazione è accolta con adeguamento degli elaborati di piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Patroncino Pietro Giovanni (per procura)	n°	15
foglio n.	:	6	Data	
mappale/i n.	:	109, 110	28.02.2009	
localizzazione	:	zona Via per Mezzomerico	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, considerato quanto forma progetto preliminare di PRGC, richiede che i lotti in oggetto siano riclassificati da uso agricolo ad uso produttivo.

Evidenza che sono adiacenti ad altri lotti a tale destinazione, che la zona è urbanizzata, che possono accedere direttamente da strada, che la loro consistenza è contenuta.

Controdeduzione:

Precisato che i lotti hanno accesso solo da una strada vicinale adiacente all'isola ecologica comunale e che l'ambito non può considerarsi urbanizzato ma occorrono significative opere per ritenerlo tale, è necessario evidenziare che a seguito del potenziamento ferroviario del tratto che interessa Marano Ticino, sono in corso definizioni tra gli Enti per lo studio di una nuova viabilità tangenziale che sicuramente modificherà l'assetto della zona.

Richiamato il Piano Territoriale Provinciale (PTP) che ricomprende le aree in oggetto in un ambito intercomunale, tra i Comuni di Marano Ticino, Oleggio, Bellinzago, denominato 'Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio', di cui all'art. 4.3 delle NA, e che prescrive la predisposizione di un 'accordo di pianificazione' tra Provincia e Comuni interessati per il riconoscimento di nuove aree produttive nel PRGC.

Considerato che l'articolato normativo prevede che siano definite e motivate le reali necessità di sviluppo settoriale, il Comune di Marano ha attivato tale procedura con la Provincia non ottenendo, per ora, partecipazione attiva da parte degli altri Comuni. In assenza di accordo di pianificazione, la normativa dell'art. 4.3 del PTP prescrive la limitazione a soli mq 20.000, sempre previa dimostrazione delle effettive necessità.

Assumendo quale criterio quello di non disperdere casualmente sul territorio iniziative di singoli privati, che porterebbero alla realizzazione di unità locali separate, con costi impossibili da sostenere da parte degli operatori che lottizzano l'area e devono dotarla, a loro spese, di tutte le opere richieste, allo stato attuale la richiesta non può essere accolta.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta, rinviando a momenti successivi di pianificazione, se del caso, il riconoscimento dei lotti in oggetto.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Albera Giovanna	n°	16
foglio n.	:	6	Data	
mappale/i n.	:	121	02.03.2009	
localizzazione	:	in prevalenza, zona aree produttive	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, visto quanto forma progetto preliminare di nuovo PRGC, formula le seguenti osservazioni:

- 1) rilevato che il controviale previsto sulla SP 4, che raccoglieva diversi ingressi di insediamenti produttivi, è stato interrotto, chiede il ripristino della continuità del controviale;
- 2) rilevato che l'area PE D15 era concepita con ingresso dal controviale, che è stata ampliata ed è prevista una viabilità di oltre m 400 che graverà sul Comune, chiede il ripristino della situazione esistente, individuando nuove aree produttive in altre zone già urbanizzate;
- 3) rilevato che era prevista la realizzazione di un insediamento produttivo che garantiva una zona cuscinetto rispetto alla Cascina Pallanzotta (che erroneamente classifica B), l'allargamento del PE D20 diminuisce la suddetta zona; chiede pertanto il ripristino della situazione vigente;
- 4) rilevato che il PE D21 prevedeva la realizzazione di una viabilità che chiudeva l'anello di tutta l'area produttiva e il PE D22 non era contemplato, chiede il ripristino della situazione esistente senza ulteriore consumo di suolo;
- 5) rilevato che il PEC 8 è stato realizzato e che l'intorno è urbanizzato, chiede il riconoscimento del lotto di sua proprietà come area produttiva.

Controdeduzione:

Le modificazioni portate con il nuovo PRGC 2008, non variante parziale, 7° comma, come erroneamente riportato, si basano sull'analisi della situazione in atto e sulle reali fattibilità attuative; il controviale del punto 1) può essere realizzato solo in parte causa la presenza di recinzioni e la conseguente riduzione in profondità del controviale; così non è fattibile la viabilità al limite dell'insediamento Gagliardi; si precisa poi che le opere di urbanizzazione sono e restano in carico agli operatori privati.

Richiamato, per tutti i punti dell'osservazione, il Piano Territoriale Provinciale (PTP), risulta che le aree ricadenti nel polo produttivo Sud sono ricomprese in un ambito intercomunale, con Marano, Oleggio, Bellinzago, denominato 'Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio', di cui all'art. 4.3 delle NA, che prescrive la predisposizione di un 'accordo di pianificazione' tra Provincia e Comuni interessati per il riconoscimento di nuove aree produttive.

Considerato che l'articolato normativo prevede siano definite e motivate le reali necessità di sviluppo settoriale, il Comune di Marano ha attivato tale procedura con la Provincia non ottenendo, per ora, partecipazione attiva da parte degli altri Comuni. In assenza di accordo di pianificazione, la normativa prescrive la limitazione a soli mq 20.000, sempre previa dimostrazione delle effettive necessità.

In merito, si richiama il capitolo 9.4 della Relazione di accompagnamento del PRGC avente per oggetto il 'Calcolo dei fabbisogni per attività produttive'. Il capitolo contiene una complessiva e puntuale ricognizione sugli insediamenti produttivi locali, le previsioni motivate e la localizzazione dello sviluppo dell'ambito produttivo posto a Sud, fino al limite della ferrovia (vedi pag. 82). È inoltre rappresentata la configurazione a regime dell'intero ambito, compresa la viabilità, i servizi, le fasce ambientali di rispetto verso la ferrovia, il layout dei lotti.

La previsione potrà concretizzarsi, tuttavia, solo dopo l'approvazione dell'accordo tra Provincia e Comuni. Fino ad allora la massima previsione di aree produttive che è ammissibile per il Comune di Marano è quella riportata nelle tavole di piano; per il polo a Sud si riconosce quota parte della previsione.

Questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando gli atti tecnici di piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Turribi Ernesto	n°	17
foglio n.	:	5	Data	
mappale/i n.	:	361, 76, 708	02.03.2009	
localizzazione	:	Via Stazione	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente richiede di stralciare dall'area industriale di sua proprietà l'area di pertinenza dell'edificio residenziale in quanto, per future esigenze familiari, si rende necessario ampliare l'edificio che attualmente ha saturato l'ammissibilità prevista.

Controdeduzione:

Dalla verifica degli atti depositati, risulta che il progetto degli interventi, in particolare del capannone che ha poi consentito l'abitazione, risale al 1993.

Vigeva il PRGI approvato con DGR n. 52-16349 in data 14.11.1992. La costruzione sia del capannone sia della residenza sono stati realizzati ai sensi dell'art. 34 delle NTA; in particolare l'abitazione rientra tra quelle 'a destinazione d'uso consentita' in ragione di norma specifica (comma 34.7) che ammette la realizzazione della casa del proprietario o del custode nel rispetto di particolari parametri (volumetria massima, rapporto di connessione con attività insediata, rapporto di copertura, altro).

La classificazione che la successione dei piani regolatori assegna all'intera area, non solo il nuovo PRGC 2008, è infatti quella delle aree produttive e fino a quando l'attività, che ha consentito la realizzazione dell'unità immobiliare, è in atto, non può essere stralciata la parte residenziale che è connessa all'attività produttiva, realizzata solo perché era presente la stessa attività produttiva.

Questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando gli atti tecnici di piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	: Gallo Raffaele, Pilone Massimo	n° 18
foglio n.	: 5	Data
mappale/i n.	: 828, 830	02.03.2009
localizzazione	: posteriore Via Fortina, verso cimitero	pag. 1/1

Contenuto:

I ricorrenti, rilevato che sono in corso di realizzazione alcuni edifici residenziali nell'ambito che si attesta tra la Via Fortina, la Via Circonvallazione e la Ferrovia, con relative urbanizzazioni, richiedono, previa riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, di ampliare l'area residenziale e di eliminare contestualmente la fascia di verde privato apposta a Nord dei comparti.

Controdeduzione:

Premesso che la fascia di rispetto cimiteriale è stata sottoposta a procedura di ridefinizione e, con delibera Consiglio Comunale n. 13 in data 11.09.2008, è stata deliberata la ridelimitazione riportata nella cartografia di piano che resterà tale in ragione del previsto ampliamento cimiteriale.

Per quanto riguarda la richiesta formulata, si evidenzia che gli interventi richiamati non hanno previsto comunicazioni viarie tra la Via Fortina, sulla quale si attestano e le aree a Nord attualmente libere.

Trattasi pertanto, per poter definire urbanizzata l'area, nella prospettiva formulata del riconoscimento di ulteriori ampliamenti, di realizzare nuove opere di urbanizzazione, comprese le strade di distribuzione, il verde ed i parcheggi che, a partire dal limite edificato, predispongano i terreni per la loro lotizzazione.

Considerato che il nuovo PRGC, relativamente alle previsioni di crescita e di sviluppo, ha individuato aree che per loro localizzazione possono essere considerate prioritarie ai fini edificatori di tipo residenziale.

Al contempo ha valutato i costi da sostenere per realizzare o integrare le opere di urbanizzazione e per reperire le necessarie aree a standard, soprattutto ove le necessità di contesto richiedono quantità aggiuntive.

Le aree in oggetto, se del caso, potranno essere riconosciute ai fini residenziali e sottoposte ad unitaria pianificazione esecutiva in fasi successive ma, per i motivi sopra esposti, il PRGC oggi non le prevede.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal nuovo PRGC.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Comazzi Paola, Alessandro, Pietro Carlo	n°	19
foglio n.	:	11	Data	
mappale/i n.	:	35	02.03.2009	
localizzazione	:	Via Mezzomerico	pag.	1/1

Contenuto:

I ricorrenti, richiamando il progetto preliminare del nuovo PRGC, evidenziano che è stato previsto un allargamento della sede stradale (Via Mezzomerico) per arrivare alla nuova rotatoria da realizzarsi all'incrocio; inoltre, sullo stesso terreno, al confine Est, è stata inserita una fascia a standard che dovrebbe diventare una pista ciclabile di collegamento tra le due rotatorie previste.

Sono richiesti chiarimenti in relazione alle scelte attuate e alle perplessità conseguenti.

Controdeduzione:

Preliminarmente, è bene precisare che non è previsto alcun allargamento della sezione stradale della Via per Mezzomerico; quanto riportato nella cartografia del PRGC coincide con la sezione desumibile dal piano vigente e dal PRG denominato Variante 1994, con lievi modifiche di margine in prossimità della confluenza con la Via Circonvallazione.

Con la previsione della rotatoria, approvata con Variante n.6 in data 26.11.2008 con DCC n. 22, è stato mantenuta tale sezione e, come si evince dalla cartografia, per ragioni costruttive del ramo della rotatoria, la sede stradale lambisce l'area verde ex PEEP e mantiene libera l'area in carico ai ricorrenti.

Esaminata la mappa catastale, che gli stessi ricorrenti allegano, si desume inequivocabilmente che il margine di proprietà verso la Via per Mezzomerico non è interessato da alcuna previsione viabile a conferma di quanto precedentemente esposto, vale a dire la nuova o diversa viabilità di raccordo con la prevista rotatoria ricade nel sedime stradale già esistente - pur con nuovo disegno del ramo.

La proposta dei ricorrenti, di riconoscere quota del sedime stradale a giardino di proprietà, porterebbe a trasferire parte del sedime stradale in carico alla Provincia a favore dei ricorrenti.

Per quanto riguarda la previsione della fascia a standard, che interessa il lato Est della proprietà, destinata a pista ciclabile con collegamento delle due rotatorie, anche in questo caso, la previsione è da ascrivere, sicuramente, al PRG denominato Variante 1994.

Il nuovo PRGC ha confermato tale scelta ritenendola tuttora idonea per le necessità locali; in sede di redazione dei progetti esecutivi delle rotatorie, trattandosi anche in questo caso di strada di competenza provinciale e dovendo necessariamente prevedere - contemporaneamente con le rotatorie - l'impegno da parte della Provincia per la conferma/realizzazione della pista ciclabile, l'area sarà sottoposta, se del caso, a specifica variante e riclassificata.

Questo premesso e considerato, richiamati gli interessi pubblici prima enunciati, l'osservazione è respinta confermando quanto previsto dal piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Bracciantini Stefano (pro Colaprico Micaela, Pinuccia)	n°	20
foglio n.	:	5	Data	
mappale/i n.	:	748, 750 (catasto urbano) – 564, 552 (catasto terreni)	02.03.2009	
localizzazione	:	Via Paruzzola	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, visto quanto forma progetto preliminare di nuovo PRGC, formula le seguenti osservazioni:

- 1) considerato che il piano riclassifica la parte prima destinata a standard: per l'istruzione in aree a standard: per il gioco e lo sport, chiede di attribuire alle aree a standard: per il gioco e lo sport solo una porzione longitudinale della particella 748 (circa m 5,00 di larghezza) in aderenza all'area ove è presente l'impianto sportivo;
- 2) considerato quanto chiesto al punto 1), di attribuire alla parte restante della particella 748 la destinazione di 'Aree residenziali di trasformazione' uniformandola alla destinazione d'uso dell'altra particella sulla quale insiste la parte edificata.

Controdeduzione:

Il nuovo PRGC ha rivisto la classificazione vigente delle aree a standard. È stato rilevato che l'area prevista per l'istruzione non ha alcuna necessità, allo stato attuale delle previsioni.

Mentre una parte, della stessa area, può essere destinata per l'ampliamento dell'impianto sportivo posto in aderenza.

Eseguiti ulteriori approfondimenti e sopralluoghi e contestualizzate le necessità, risulta che la previsione contenuta nel Progetto Preliminare può essere rivista sia a vantaggio degli interessi pubblici connessi con il miglior utilizzo dell'area sportiva sia delle necessità dichiarate dalla proprietà.

Nel dettaglio, con un fascia di m 6 in allargamento dell'impianto sportivo, risulta la seguente consistenza:

- aree residenziali di trasformazione prima mq 1405 poi mq 1686;
- aree a verde privato: prima 2330 poi mq 1515
- aree a verde attrezzature sportive: incremento di mq 534.

Questo premesso e considerato, richiamati gli interessi pubblici prima enunciati, le successive precisazioni, l'osservazione è accolta riclassificando in parte l'area destinata per il gioco e lo sport, quella a verde privato e residenziale di trasformazione.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	: Torri Lucilla	n°	21
foglio n.	: 8	Data	
mappale/i n.	: 84	02.03.2009	
localizzazione	: Via Dante, Via Roma	pag.	1/1

Contenuto:

La ricorrente, visto quanto forma progetto preliminare di nuovo PRGC, formula le seguenti osservazioni:

- 1) relativamente alla fascia di rispetto del pozzo idropotabile, richiamata la rivalutazione ICI concordata e le precisazioni fornite dal responsabile tecnico in merito alla possibilità di edificare in detta fascia, si richiedono spiegazioni;
- 2) in merito alla previsione di parcheggi pubblici, denominati P 20 e P 21, che si attestano su Via Dante e Via Roma e intercludono il fondo, si richiede una attenta revisione al fine di confermare l'accesso del fondo dalla pubblica via.

Controdeduzione:

Relativamente alle aree ricadenti nella fascia di rispetto del pozzo idropotabile, necessita distinguere: quelle che ricadono nella fascia primaria non sono edificabili, quelle che ricadono nella fascia secondaria possono essere edificabili solo a certe condizioni per garantire la massima tutela della risorsa come previsto dalla D.D. regionale n. 1014 del 18.11.98 che approva la ridelimitazione delle fasce; questo dal primo D.P.R. 236/88 di riferimento, poi modificato con la formulazione di nuove disposizioni, fino al vigente D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006.

È poi necessario precisare che il nuovo PRGC non modifica quanto previsto dal piano vigente per le aree a parcheggio; è solo il caso di ricordare che, in sede di predisposizione del piano vigente nell'anno 2001, non era stata formulata alcuna osservazione in merito.

La previsione di realizzare due parcheggi, pur ridotti di estensione e capacità, in prossimità della Via Roma e della Via Dante, deriva dalla necessità di dotare l'ambito urbano centrale di ulteriori e necessari posti a parcheggio interferendo il meno possibile sulla consistenza dei lotti in oggetto che, risultano sostanzialmente liberi ed anche interessati, in parte prevalente, dalla fascia primaria del pozzo.

Anche il richiamo agli accessi esistenti è stato affrontato ritenendo che gli stessi possano sicuramente essere realizzati dall'area pubblica, con lievi limitazioni d'uso della stessa. Soluzione analoga è già stata realizzata su Via Trieste con ottimo risultato finale.

Eseguiti ulteriori approfondimenti e sopralluoghi e contestualizzate le necessità, risulta che la previsione di Via Roma, pur con le limitazioni del caso, è conforme per la realizzazione di una adeguata attrezzatura e la previsione di Via Dante, su una porzione di circa m 25 di lunghezza per m 12 di profondità, consente la realizzazione di una appropriata e funzionale attrezzatura.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta, confermando sia l'area di Via Roma P 20 sia quella di Via Dante P 21.7

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	: Fantinato Pietro	n°	22
foglio n.	: 15	Data	
mappale/i n.	: non precisati	06.03.2009	
localizzazione	: Via del Porto, Valle Ticino	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, considerato che l'azienda Agricola Ticino S.a.s. sta predisponendo un PEC che riguarda la riorganizzazione e sistemazione di tutta l'area di proprietà in località Cascina Zendone, che di tale iniziativa sono stati informati sia l'Amministrazione comunale che l'Ente Parco, che si prevede lo spostamento della strada comunale denominata Via del Porto con accesso diverso sulla SP n. 148, che sono stati espressi in merito pareri positivi dal Comune, Ente Parco e Provincia, che tutte le opere di sistemazione della viabilità saranno a carico del proponente, si richiede che il nuovo PRGC recepisca l'ipotesi di variante della strada comunale come indicata negli allegati grafici.

Controdeduzione:

Premesso che l'osservazione è giunta fuori termine e che l'Amministrazione comunale ha deciso di esaminarla al pari di altre presentate dopo la data di scadenza.

La modificazione proposta, oltre a migliorare nel complesso la fruibilità dell'area in proprietà, ha sicuramente interesse pubblico poiché migliora la sicurezza della strada (vedi Allegato A9 nel quale sono riportati con linea a tratti il percorso da sopprimere, con linea a quadretti il nuovo tracciato proposto) e del suo accesso sulla SP n. 148 attualmente con un elevato livello di rischio.

La modificazione proposta alla viabilità comunale di Via del Porto, non 'l'ipotesi di variante' come semplicisticamente formulata dal ricorrente, pur in presenza di preliminari pareri favorevoli già acquisiti, comporta necessariamente il rispetto delle procedure stabilite dal codice della strada e suo regolamento di attuazione (declassificazione, progetto nuove strade, ecc.) e la ripubblicazione degli atti del PRGC, almeno in forma parziale per l'area interessata; tale procedura non è condivisa dall'Amministrazione che invece intende giungere al progetto definitivo di piano senza ripubblicazione alcuna.

Considerati i tempi di approvazione del nuovo PRGC, se del caso, potrà essere attivata specifica variante in itinere da concordare con gli Uffici regionali e con quelli comunali.

A tale proposito si richiede fin da ora il deposito di documentazione, che superi la semplice richiesta presentata, composto da uno studio di fattibilità riportato su mappa catastale - in scala non inferiore a 1:1500 - comprensivo della situazione catastale di contorno, dei lotti interessati dalla variazione (parti da sdemanializzare, parti da sottoporre a nuovo regime pubblico), dei regimi e dei diritti reali in atto (soprattutto dei lotti e dei corsi d'acqua a margine, dei diritti di accesso ai fondi), delle consistenze, delle opere d'arte di nuova realizzazione compresi gli svincoli e le intersezioni stradali (Decreto 19.04.2006 sulle intersezioni stradali) che dovranno in ogni caso essere razionalizzate, dei complessivi costi attuativi e loro riparto.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta, rinviando a momenti successivi l'avvio di una specifica variante urbanistica di recepimento della modificata viabilità della Via del Porto.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	De Tomasi, Conti Daniela	n°	23
foglio n.	:	11	Data	
mappale/i n.	:	305, 480, 866	02.12.2009	
localizzazione	:	zona area produttiva, in ingresso da Oleggio	pag.	1/1

Contenuto:

I ricorrenti, visto quanto forma progetto preliminare di nuovo PRGC, con ampia trattazione sia sull'ICI versata sia sulle ammissibilità previste dal piano vigente (molteplici destinazioni d'uso, RC del 60%) ora rideterminate, formulano le seguenti osservazioni:

- 1) spostamento del tratto viario di nuovo impianto, parallelo alla Via Sempione, verso Est a ridosso della stazione di pompaggio della fognatura;
- 2) spostamento del tratto viario di penetrazione in modo tale che sia a ridosso del confine Nord di proprietà, per far sì di evitare una zona adibita a standard urbanistici di forma triangolare;
- 3) cambio della destinazione urbanistica della restante area agricola in aree produttive di completamento, in quanto il pieno utilizzo dell'intero lotto di terreno di proprietà potrebbe ammortizzare gli elevati costi delle opere di urbanizzazione da realizzare per rendere fruibile ed utilizzabile l'area.

Controdeduzione:

Premesso che l'osservazione è giunta fuori termine e che l'Amministrazione comunale ha deciso di esaminarla al pari di altre presentate dopo la data di scadenza.

Premesso inoltre che è stata redatta una specifica variante parziale (la n. 3, approvata il 29.09.06) per il riconoscimento dell'area in parola con dichiarazione da parte della proprietà (16.06.06) di urgenza per il trasferimento dell'attività da Oleggio a Marano e, ad oggi, non è stato ancora presentato il SUE.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso principali ed ammesse, considerato che il piano vigente risale alla fine degli anni '80 e prevedeva una miscellanea di possibilità insediative (aree miste) ora non più ammissibile da nuove e diverse disposizioni (commercio regionale, piano territoriale regionale, piano territoriale provinciale), il Comune ha operato nuove scelte assegnando a specifiche aree, che il piano individua, puntuali destinazioni d'uso non ammissibili in modo prevalente nelle aree produttive.

Analoga considerazione è per il rapporto di copertura che diminuisce dal 60% al 50% ma solo per determinate aree omogenee. Si riconosce alle 'Aree configurate e di completamento' il 60% di RC, il 50% di RC alle 'Aree di completamento' e 'Aree di nuovo impianto'. La motivazione è in ragione di un indice mediamente pari a quello esistente ed anche per evitare insediamenti densi in relazione alle tipologie locali, ammettendo solo per le aree già configurate il completamento fino al 60% di RC.

Per quanto riguarda lo spostamento del tratto viario di nuovo impianto (punto 1) e quello di penetrazione (punto 2), si rileva che dette previsioni sono ricomprese nel perimetro a SUE; sarà proprio in sede di presentazione di SUE che potranno essere portate lievi modificazioni al disegno di piano, condivise dall'Amministrazione e nel rispetto delle NTA (rilocalizzazione degli standard, fasce di rispetto).

Per quando riguarda il riconoscimento di ulteriori superfici su lotti adiacenti di proprietà (punto 3), la richiesta, allo stato attuale, non è assentibile; è la stessa Provincia che rileva una eccedenza di aree previste in piano rispetto ai mq 20.000 consentiti in assenza di Accordo di pianificazione con i Comuni di Oleggio e Bellinzago, per la parte Sud del territorio, ad oggi non perfezionato.

Tutto questo premesso e considerato, l'osservazione è respinta, confermando quanto previsto dal progetto preliminare di piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

ricorrenti	:	Ufficio Tecnico	n°	24
foglio n.	:	-	Data	
mappale/i n.	:	-	27.05.2010	
localizzazione	:	territorio comunale	pag.	1/1

Contenuto:

Il ricorrente, nella persona del Responsabile del Servizio, formula le seguenti osservazioni:

- 1) su segnalazione della nuova proprietà ex Siti, si è accertato che il parcheggio ubicato sul lato opposto della strada provinciale non è più pertinenziale all'attività produttiva esistente; si richiede pertanto di reperire all'interno dell'area ex Siti la spettante quota a standard (10%) e di individuare l'area produttiva PE D2 come nel precedente P.R.G.I. includendo nella perimetrazione a PE una quota a standard non inferiore al 20% della Superficie territoriale;
- 2) si segnala che il recupero ambientale di quota parte dell'ex discarica comunale, lungo la strada comunale Cavagliago, è giunto a completamento; pertanto la quota parte recuperata deve essere riclassificata come previsto dalle NTA del PRG a verde vincolato;
- 3) richiamata la DGR 22 febbraio 2010, n. 20-13359 'Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale ...' che stabilisce nel caso di stabilimenti a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale una precisa procedura che coinvolge sia la VAS che il RIR, si richiede che sia l'urbanista che il tecnico incaricato per la VAS adeguino gli atti costituenti il progetto preliminare del nuovo PRG ai sensi della DGR richiamata.

Controdeduzione:

Premesso che l'osservazione è giunta fuori termine e che l'Amministrazione comunale ha deciso di esaminarla al pari di altre presentate dopo la data di scadenza, soprattutto in ragione di nuove disposizioni di legge in materia di VAS e RIR.

Per quanto riguarda il punto 1), trattasi di riconoscere quanto già in essere nel piano vigente con lievi modifiche del perimetro; il riconoscimento è motivato dalla segnalazione - accertata - che l'area a standard della ex Siti utilizzata a parcheggio non è più pertinenziale all'insediamento produttivo che invece individua la dotazione di standard all'interno della recinzione dello stabilimento. Resta tuttavia confermata la classificazione a standard della parte eccedente il perimetro del SUE relativo all'area PE D2, tutta ricadente in fascia di rispetto cimiteriale.

Per quanto riguarda il punto 2), si prende atto del recupero ambientale di ulteriore parte dell'area e si riclassifica omogeneamente.

Per quanto riguarda il punto 3), relativamente alle competenze dell'urbanista, si portano ulteriori precisazioni alle NTA. Sono interessati l'art. 3.5.1 comma 8° e l'art. 3.5.2 comma 11°.

Questo premesso e considerato, richiamati gli interessi pubblici prima enunciati, l'osservazione è accolta con adeguamento degli elaborati di piano.

- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

CONTRODEDUZIONI
AI PARERI
RICHIESTI E PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE

parere	:	Provincia di Novara	n°	1
foglio n.	:	-	Data 18.03.2009	
mappale/i n.	:	-		
localizzazione	:	Nuove aree produttive	pag.	1/1

Contenuto:

Con deliberazione GP n. 144, in data 18.03.2009, la Provincia di Novara ha espresso il parere di compatibilità territoriale, ai sensi della Circolare regionale n. 5/PET.

La deliberazione considera: *‘... il nuovo PRGC compatibile con il PTP ... fatta eccezione per l’ampliamento dell’ambito produttivo Sud, perché si ritiene necessario che la previsione di nuove aree sia considerata in un quadro valutativo e di programmazione di area vasta, che superi l’ottica localizzativa comunale, e che, quindi, sia attuata attraverso la definizione di un Accordo di Pianificazione coordinato dalla Provincia e sottoscritto dai Comuni interessati.’.*

Controdeduzione:

Premesso che il Comune di Marano Ticino, come noto alla Provincia, ha avviato tutte le procedure per la formazione dell’Accordo di Pianificazione, con i Comuni di Oleggio e Bellinzago, in primo luogo con la redazione di una bozza di accordo (06.06.2006) inviata agli stessi Comuni, in secondo luogo con la richiesta di incontri, senza ottenere risultati positivi, e questo prima di predisporre il nuovo PRG. Nell’estate 2008 il Comune ha avviato l’elaborazione del nuovo PRG; ha sollecitato ulteriori incontri, anche con richieste formali. È stato convocato un incontro presso la Provincia (23.10.2008) al quale hanno partecipato la stessa Provincia, i Comuni di Oleggio, Bellinzago, Marano ed è stato presentato il progetto ‘in bozza’ del nuovo PRG del Comune di Marano Ticino con l’illustrazione, in particolare, delle previsioni per aree produttive.

I Comuni hanno condiviso le previsioni prospettate e, in attesa della predisposizione dei loro PRG, hanno ritenuto le stesse previsioni non pregiudizievoli della successiva fase ovvero della formazione dell’Accordo di Pianificazione.

È stato, pertanto, predisposto il nuovo PRG, sottoposto in bozza a ‘parere preliminare’ come previsto dal PTP per taluni Comuni, concordando con la stessa Provincia i criteri generali e particolari relativi alle aree produttive quale anticipazione previsionale, in assenza dell’Accordo di Pianificazione.

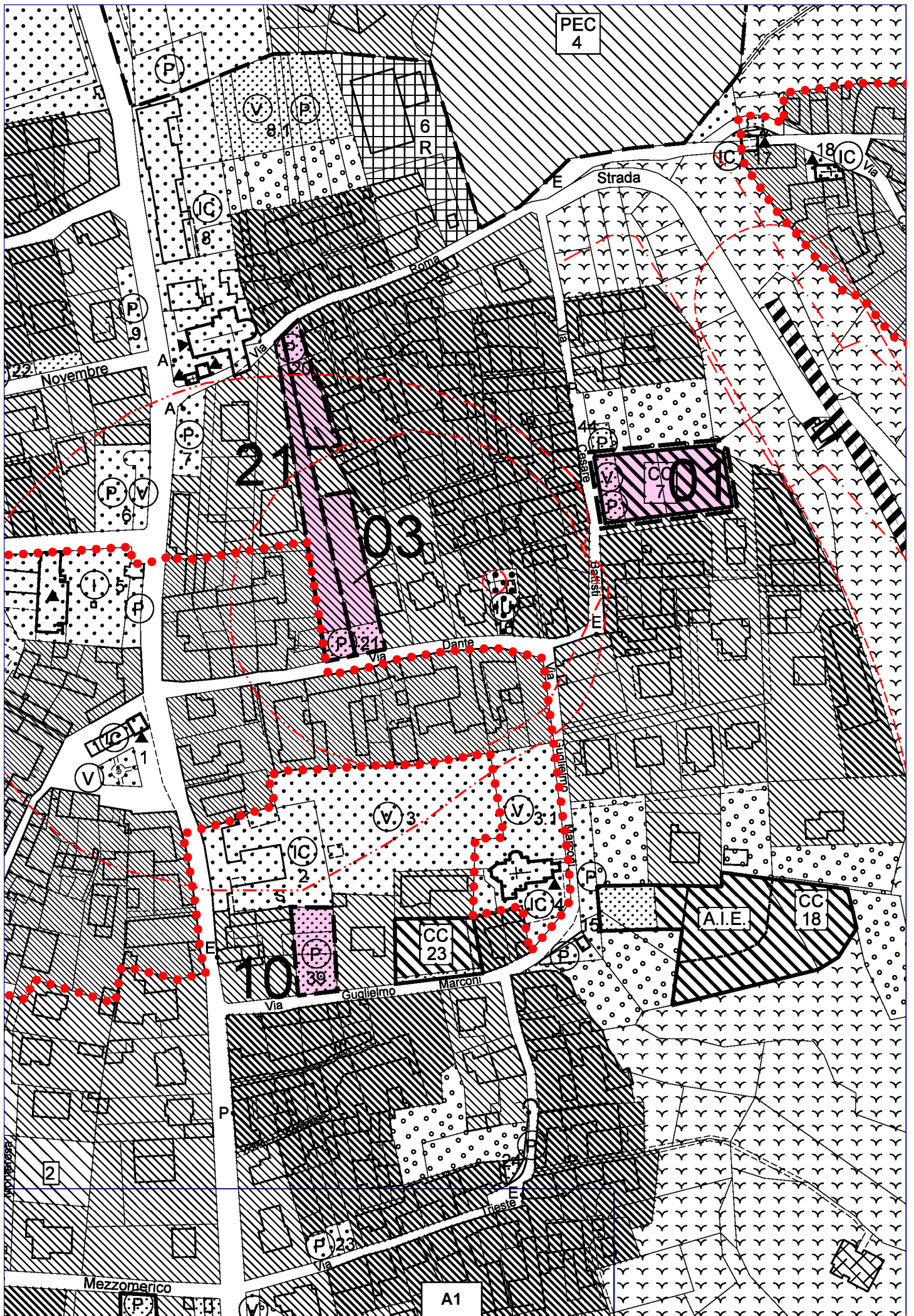
È stato rassegnato il progetto preliminare, in bozza, comprendente il Capitolo 9.4 della Relazione illustrativa ove si dà ampia esemplificazione della fattispecie; la Provincia con DGP n. 505 in data 19.11.2008 ha espresso parere di compatibilità evidenziando, per le aree produttive, la sola necessità di riportare nelle NTA del piano le prescrizioni dettate dall’art. 4.3 delle NTA del PTP.

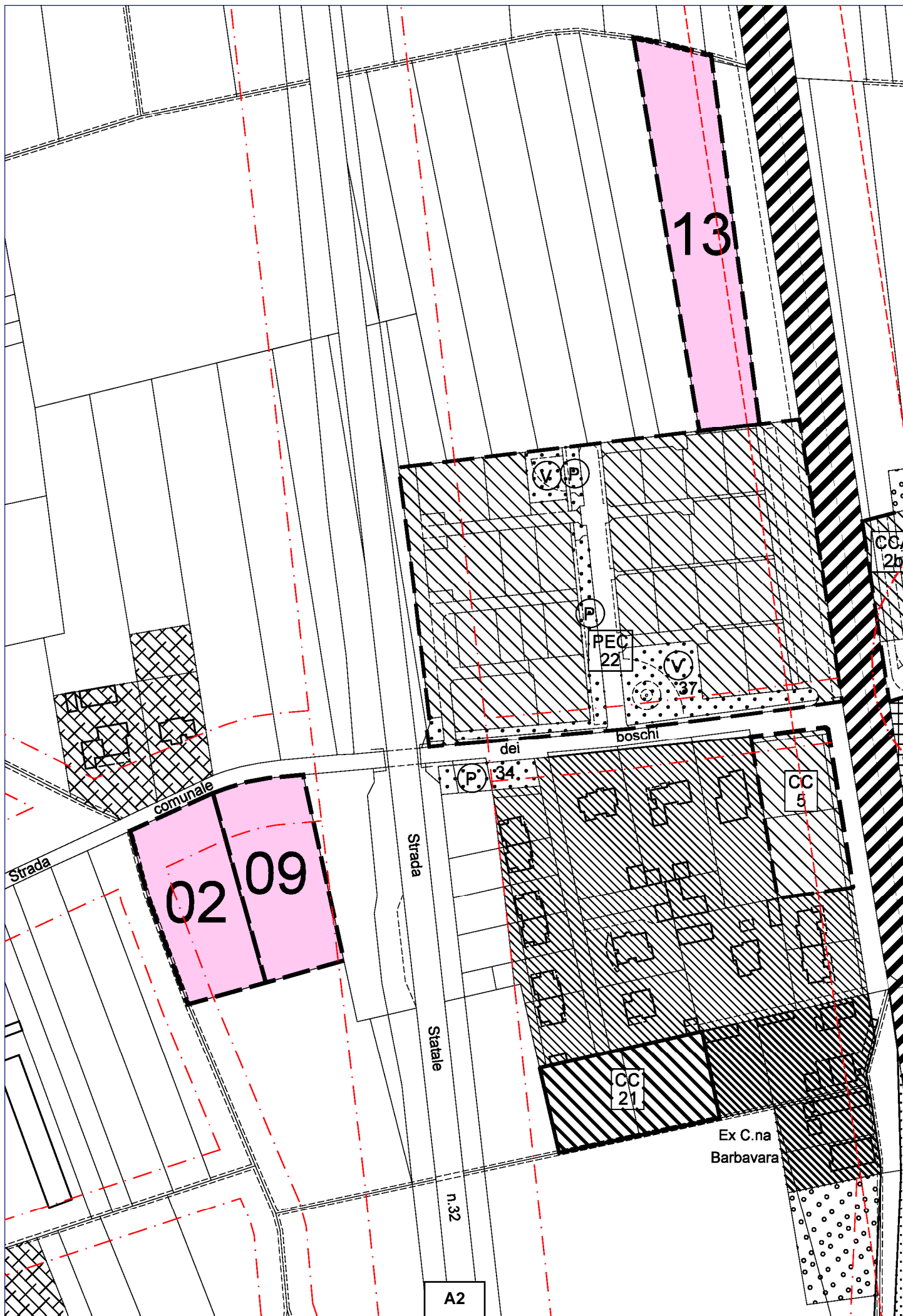
Il progetto preliminare del nuovo PRG ha confermato quanto previsto nel piano ‘in bozza’, recependo la richiesta della Provincia, integrativa delle NTA, ed ha individuato, in attesa di formare l’Accordo, complessivi mq 34.000 per nuovi insediamenti produttivi.

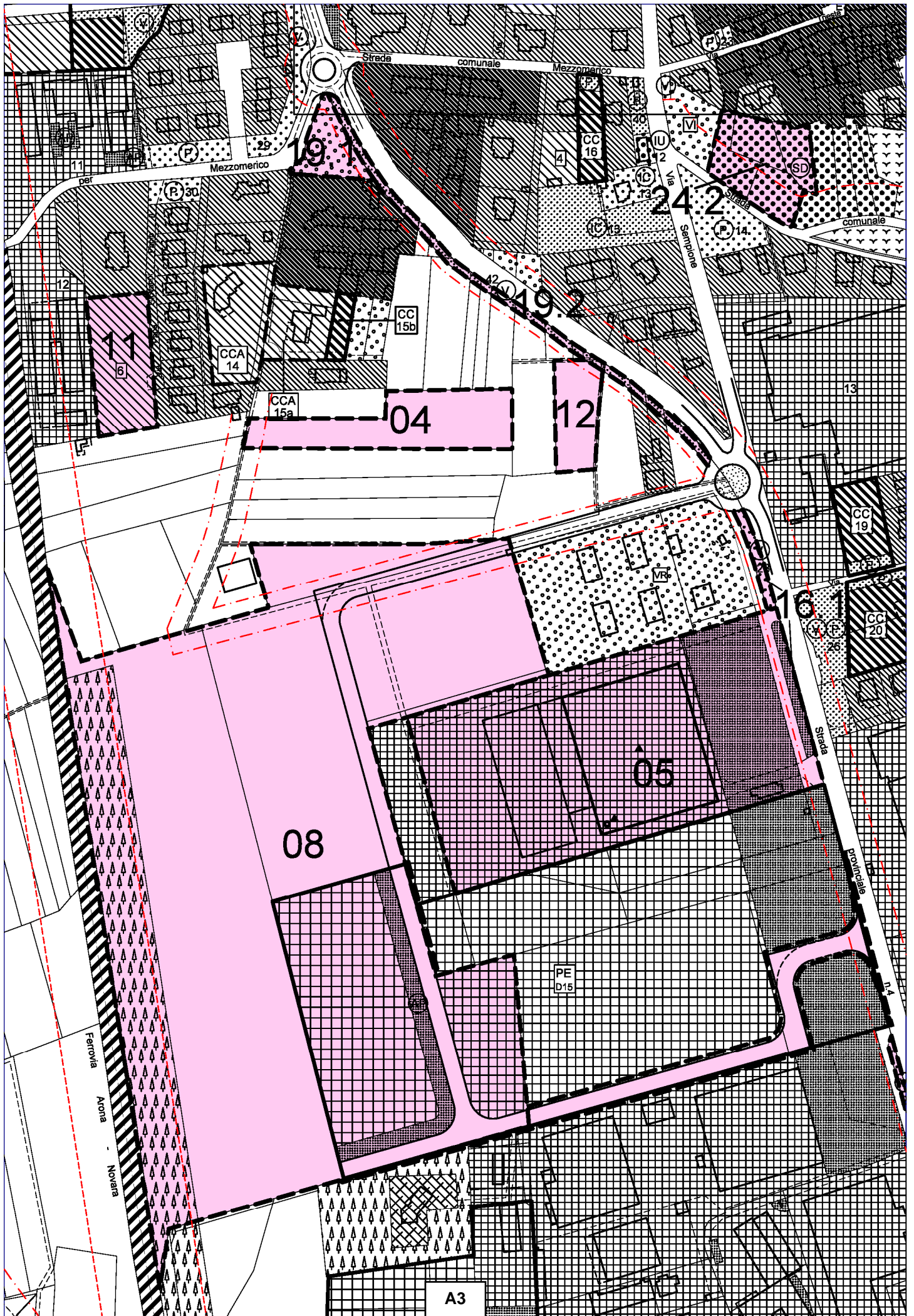
In sede di espressione del parere di compatibilità, la Provincia ‘recede’; richiede di non superare mq 20.000 in assenza di Accordo. Tali modificazioni incidono sulla complessiva pianificazione predisposta con la conseguenza, nel caso di stralci, di sottoposizione a ripubblicazione degli atti di piano, stralci che tuttavia risultano impossibili da individuare in relazione all’assetto conferito all’ambito.

Tutto questo considerato, nel pubblico interesse, si riconoscono valide le scelte effettuate dal Comune in sede di predisposizione del progetto preliminare, tenuto conto dei consensi ottenuti nella fase di predisposizione; si confermano le previsioni lasciando alla Regione, che partecipa all’approvazione dell’atto complesso di formazione del piano, la valutazione e la formulazione di eventuali osservazioni.

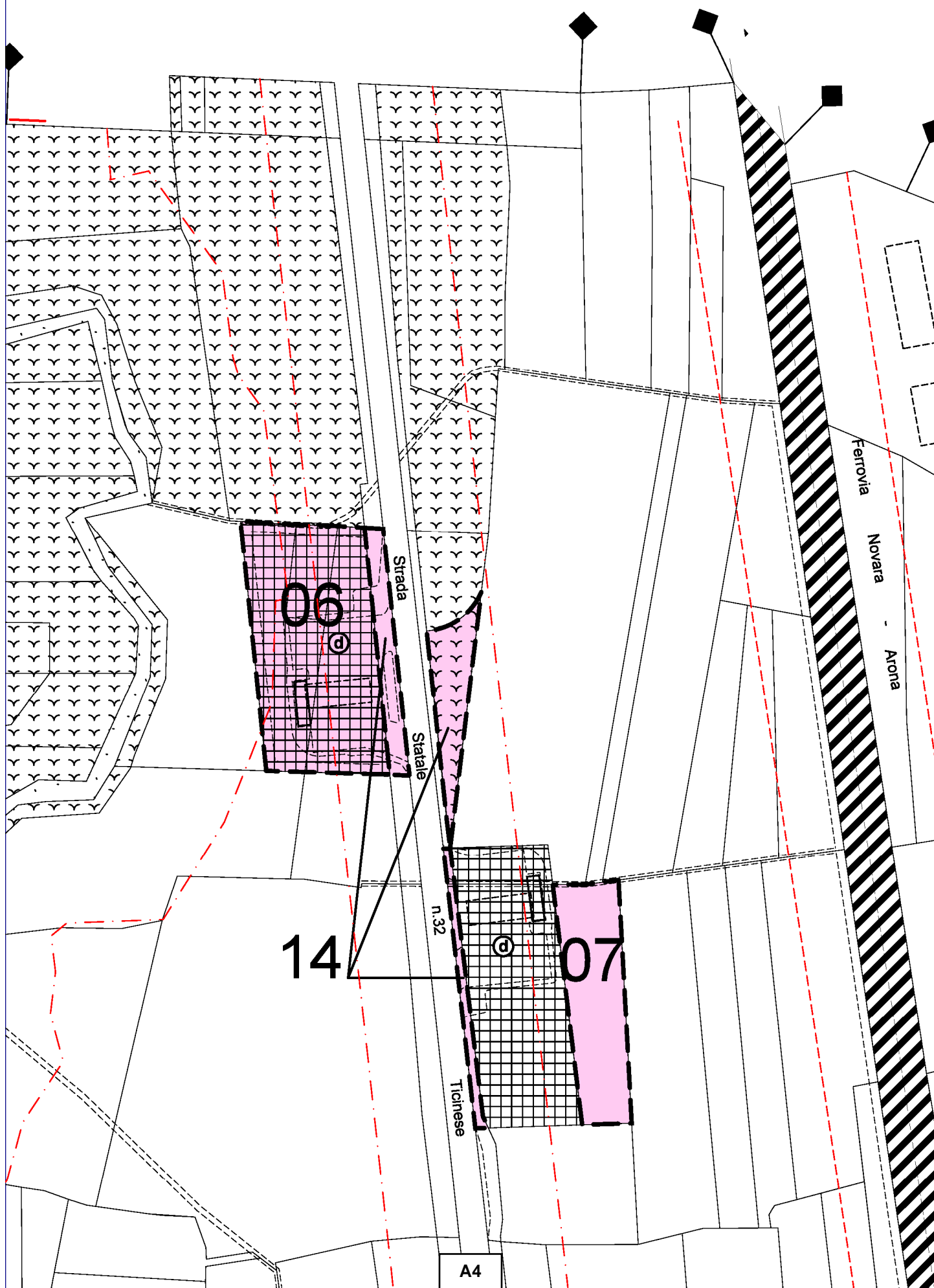
- Esito votazione consiliare in data:	.....
- astenuti n.	presenti n.
- favorevoli n.	assenti n.
- contrari n. ....	.....

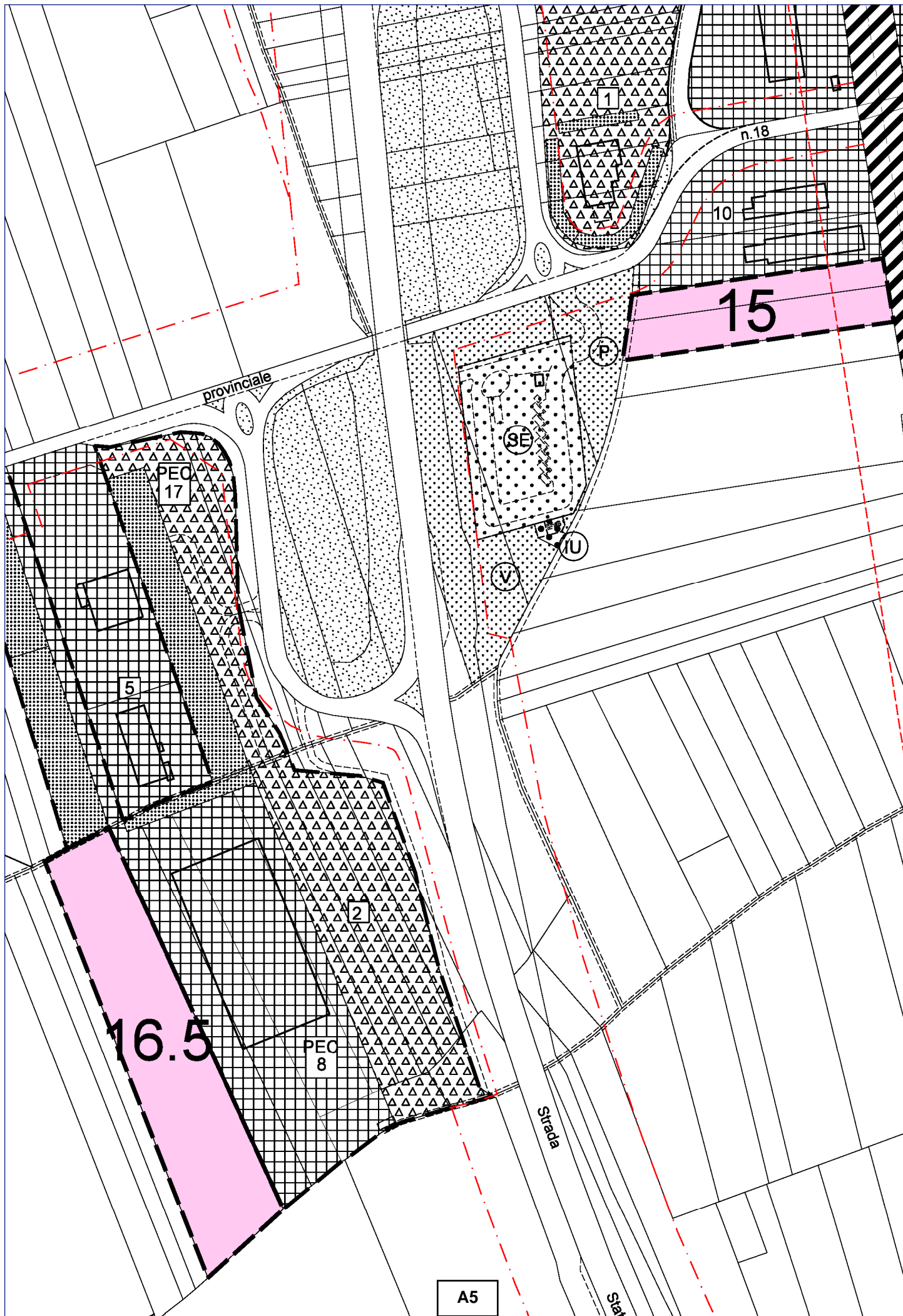


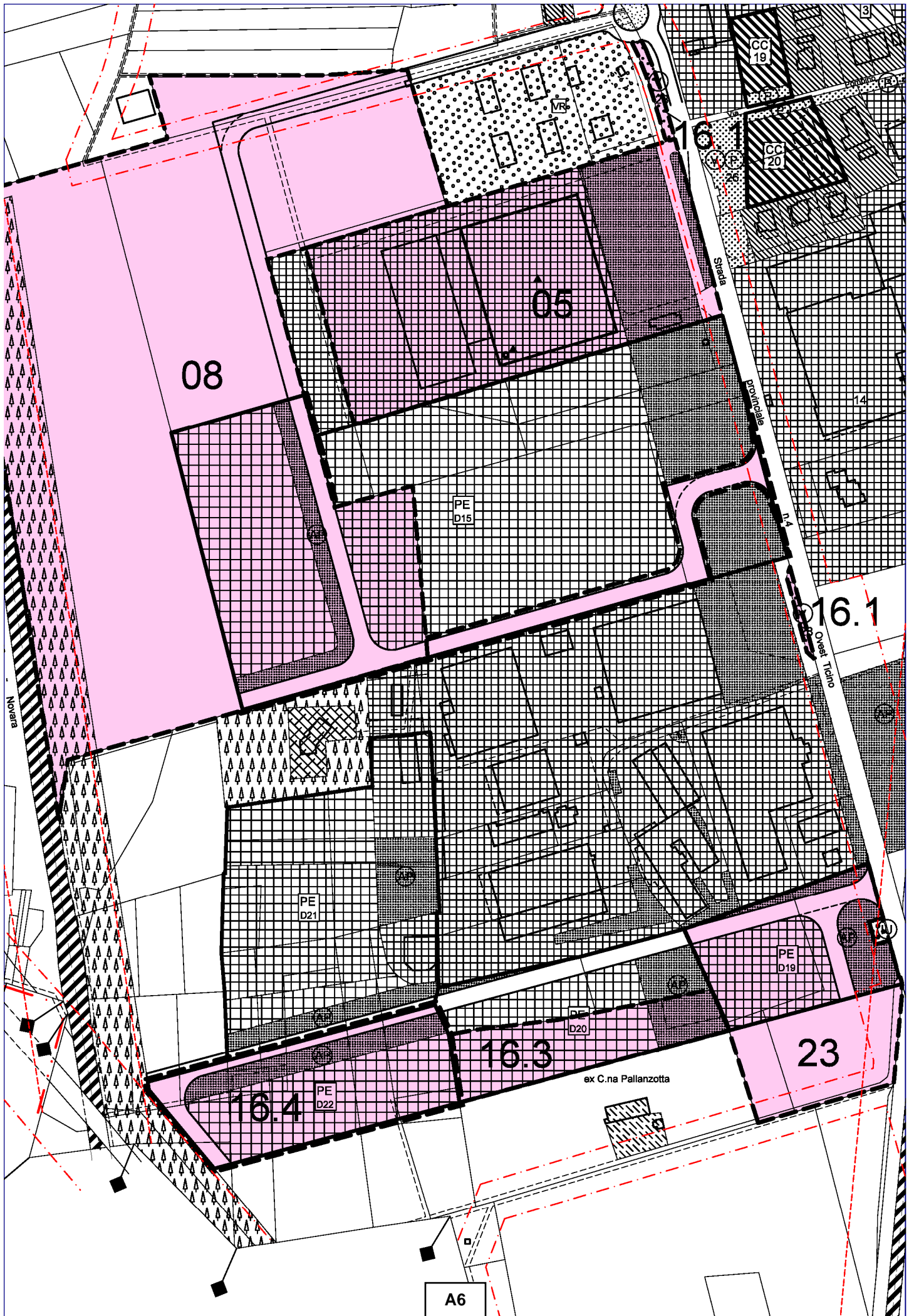


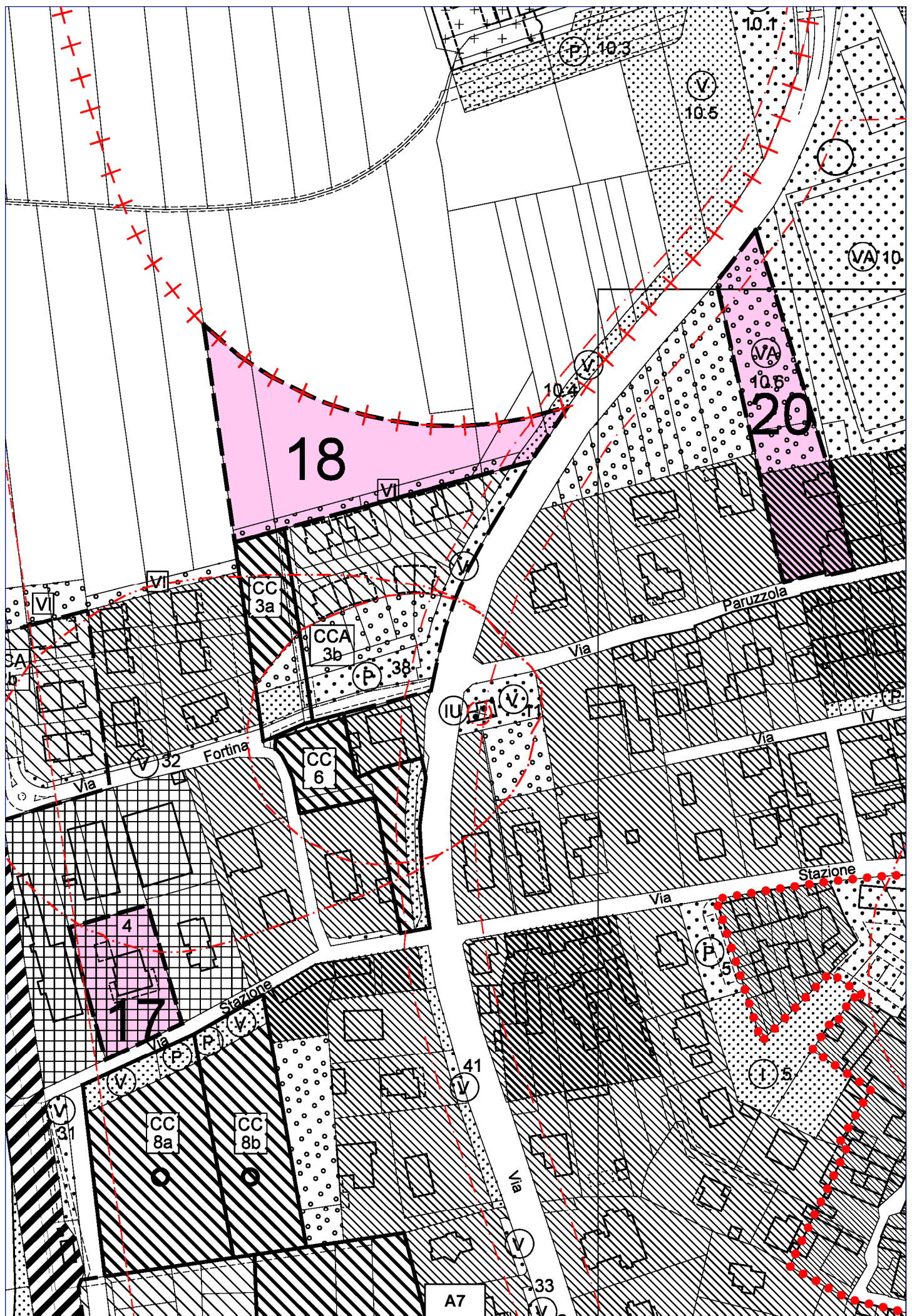


Comune di Pombia











Comune di Pombia

