



COMUNE DI

FAGNANO OLONA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT

2012-2016 Variante 2015

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranchi
arch. Paola Ramella

var 2015

COMUNE DI FAGNANO OLONA (VA)

ARRIVO

c. d.467

Prot. 20150010214 data 25-05-2015

DOCUMENTO PRELIMINARE DI
VARIANTE

Cat. 06 clas. 01 fasc. 01
1° carico: URBANISTICA n° all: 3
copie a: ASS. UR

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI FAGNANO OLONA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Federico Simonelli
Sindaco

Fabio Lorusso
Assessore Edilizia Privata / Residenziale pubblica e Urbanistica

Massimiliano Palmeri
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

NATURA DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Al fine di inquadrare correttamente la natura e i caratteri degli atti che costituiranno la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), è opportuno segnalare fin d'ora che il procedimento di variante opera sul corpo del PGT vigente con il fine di apportarvi le modifiche ritenute opportune e necessarie dall'Amministrazione Comunale.

Trattandosi di atto modificativo, la variante non darà pertanto luogo a un PGT completamente rinnovato, bensì ad uno strumento la cui base essenziale corrisponderà a quella del PGT2012, nel quale saranno rese note ed evidenti le variazioni apportate, con specifica motivazione atta a valutarne la coerenza rispetto all'insieme dello strumento.

In linea generale la Variante si costituirà dei seguenti atti:

- *Documento preliminare di Variante*, corrispondente ai lineamenti generali della Variante;
- *Relazione di variante*, finalizzata alla specifica e alla motivazione delle modifiche apportate al PGT, recante, dove necessario, i riferimenti analitici e di inquadramento a suffragio delle modifiche apportate;
- *Atti di variante*, corrispondenti alla serie degli atti di PGT che recheranno modificazioni per effetto della variante.

I documenti che costituiranno la Variante diverranno parte integrante del PGT; gli atti complessivi, originariamente approvati e variati, saranno dunque denominati "PGT2012 - variante 2015".

In merito alle individuazioni delle varianti, si specifica che le modifiche saranno rese evidenti nei documenti di testo oggetto di Variante (attraverso il ricorso a caratteri e colori differenti).



CONTENUTI ED EFFETTI DELLA VARIANTE AL PGT

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

La Variante è finalizzata all'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio per quanto attiene taluni aspetti ritenuti essenziali dall'Amministrazione Comunale, notoriamente entrata in carica poco prima della decorrenza del termine ultimo stabilito dalla legge per l'approvazione dei PGT.

E' infatti del tutto evidente che l'Amministrazione Comunale, entrata in carica nello stesso mese dell'approvazione dello strumento dopo un lungo periodo di gestione commissariale, non ha potuto operare un adeguato e circostanziato approfondimento politico delle tematiche di governo del territorio sollevate con le osservazioni pervenute, dovendo per conseguenza procedere ad una deliberazione fondata sul sostanziale rigetto dell'insieme delle proposte pervenute, ad eccezione di quelle palesemente orientate al contenimento del cosiddetto consumo di suolo.

Preso atto, dunque, delle minime variazioni alle decisioni urbanistiche assunte in fase di approvazione del PGT, appare ora utile procedere all'approfondimento e alla conseguente valutazione delle tematiche di puntuale modifica del Piano stesso in termini principalmente disciplinari e applicativi, nonché di perfezionamento operativo.

L'opportunità di approfondire i concetti di cui sopra si traduce, in termini urbanistici, in una Variante di Piano ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i..

Le situazioni richiedenti modifiche o definizioni di maggior dettaglio, anche a seguito delle prime fasi di applicazione del PGT, sono afferenti principalmente alle seguenti categorie:

- adeguamento normativo e perfezionamento della disciplina afferente al Piano delle Regole (PdR), in conseguenza di casi applicativi emersi nel corso dell'applicazione del PGT vigente;
- perfezionamento delle indicazioni normative afferenti al Piano dei Servizi (PdS), fermi restando gli effetti applicativi;
- precisazioni relative alle categorie dei servizi pubblici esistenti, stante l'effettiva vocazione e condizione dei luoghi;
- riesame di taluni casi specifici oggetto di osservazioni al PGT vigente;
- introduzione di meccanismi specifici di compensazione finalizzati a favorire l'attuazione di nuovi servizi su aree - attualmente di proprietà privata - riconosciuti di particolare interesse strategico e prioritari secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale.

La variante al PGT2012 è inoltre occasione per operare un complessivo aggiornamento della base cartografica, assumendo come riferimento il Progetto 2009 per il Database Topografico dell'aggregazione "Provincia di Varese" (già recepito dal PGT vigente limitatamente ai soli limiti amministrativi).

Il processo di revisione del Piano testé delineato si configura, come anticipato, quale approfondimento circostanziato di taluni contenuti nel rispetto dell'impianto politico definito dallo strumento, mantenendo sostanzialmente invariate le previsioni insediative.

Di seguito si delineano le principali specifiche azioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, che interesseranno la Variante di Piano.

PERFEZIONAMENTO DELLE INDICAZIONI NORMATIVE

- integrazione della Disciplina del PdR al fine di precisare la modalità di determinazione dell'area asservita per usi edificatori, anche sulla base degli atti che accertano gli asservimenti del passato, disponibili presso gli archivi comunali;
- approfondimenti finalizzati all'alleggerimento delle condizioni stabilite dal Piano per il reperimento dei parcheggi pertinenziali in caso di intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
- precisazione della disciplina del PdR circa l'ammissibilità della monetizzazione dei parcheggi privati nell'ambito territoriale T1 nei casi in cui, esperite le verifiche delle condizioni di pertinenzialità stabilite dalla legge, risultasse impossibile il reperimento della necessaria dotazione;
- riesame del parametro di riferimento per l'altezza massima consentita in Ambito Territoriale T2, al fine di conferire la massima coerenza degli interventi ammessi rispetto alle caratteristiche dei luoghi;
- specificazione dell'enunciato della Disciplina del PdR che esprime la definizione di Superficie Lorda di Pavimento;
- modifica della Disciplina del PdR al fine di aumentare la quota di imposta di coperture a falde stabilita per gli edifici accessori;
- precisazione della Disciplina del PdR al fine di disincentivare la formazione di cortine di edifici accessori a confine;
- perfezionamento dei disposti normativi relativi alla Gamma Funzionale GF3, al fine della migliore interpretazione del Piano;
- approfondimento dei disposti normativi della disciplina del paesaggio, finalizzato a ricalibrare le azioni di tutela e sviluppo delle aree verdi interstiziali in caso di nuova edificazione, superando talune incongruenze emerse in fase di prima applicazione del Piano;
- rafforzamento dei disposti normativi relativi alle caratteristiche delle recinzioni su spazi pubblici;
- affinamento dei disposti normativi inerenti le convenzioni urbanistiche da stipularsi per i piani attuativi e in caso di Permesso di Costruire convenzionato, al fine di meglio chiarire l'oggetto di dette convenzioni e di proceduralizzarne la definizione dei contenuti da parte dei soggetti competenti;
- affinamento della disciplina di Piano afferente le modalità di attuazione delle aree riconosciute in stato di urbanizzazione insufficiente SU1, al fine di chiarire la possibilità di attuare le previsioni di Piano anche per singole parti (come già ammesso dal piano vigente), stabilendo inoltre una specifica casistica per l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato in luogo del Piano Attuativo, volta alla semplificazione degli iter autorizzativi;
- revisione puntuale della disciplina dei nuclei storici, finalizzata alla verifica della classificazione di taluni edifici, talvolta non perfettamente coerente con l'effettivo stato dei luoghi;
- rafforzamento di disposti normativi finalizzati alla conservazione qualitativa delle aree scoperte private interne ai nuclei storici;
- affinamento dei disposti normativi inerenti la casistica delle "modifiche non varianti del PdS", finalizzato ad esplicitare le modalità amministrative da osservare in caso di variazione delle destinazioni specifiche delle aree;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- sulla base delle osservazioni a seguito dell'adozione del PGT e di talune istanze pervenute successivamente, dar corso a talune specifiche e puntuali modifiche delle previsioni di Piano, di modesta entità e tali da determinare una migliore adesione ai fondamenti del PGT, coerentemente con la mutata condizione socioeconomica registrata successivamente alla redazione del Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI E PERFEZIONAMENTI STANTE L'EFFETTIVA CONDIZIONE DEI LUOGHI

- adeguamento cartografico, qualora necessario in conseguenza al perfezionamento della disciplina del PdR, in relazione ai titoli abilitativi in corso di validità, alle convenzioni stipulate, ai piani attuativi in corso di validità e allo stato effettivo di alcune aree relativamente alle condizioni urbanizzative;
- revisione di talune categorie di aree per servizi pubblici in ragione delle effettive esigenze di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- adeguamento della cartografia al Database Topografico, limitatamente alle tavole già oggetto delle modifiche di cui ai punti precedenti.