



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Provincia Varese

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 09/03/2015

Oggetto : ESAME, DISCUSSIONE E ADOZIONE DELLA VARIANTE A PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DEL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

L'anno duemilaquindici , addì nove del mese di marzo alle ore 18.30 nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

| | | | Presenti | Assenti |
|----|--------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | QUADRIO GIUSEPPINA PIERA | Sindaco | X | |
| 2 | PERAZZOLO ADRIANO | Consigliere | X | |
| 3 | GRASSO MARCO CELESTINO | Consigliere | X | |
| 4 | MARSON TIZIANO | Consigliere | X | |
| 5 | MAGISTRALI MARIA ANGELA | Consigliere | | X |
| 6 | DE FELICE ALESSANDRO | Consigliere | X | |
| 7 | SARTI MARTA | Consigliere | X | |
| 8 | BUDELLI MICHELE | Consigliere | X | |
| 9 | NOVARINA GIUSEPPE | Consigliere | X | |
| 10 | VEDOVATO ELENA | Consigliere | X | |
| 11 | MATERASSI SIMONETTA | Consigliere | X | |
| 12 | COLELLA CATALDO | Consigliere | X | |
| 13 | PERAZZOLO GIUSEPPE | Consigliere | X | |
| 14 | TOMASINI ANDREA LUIGI | Consigliere | X | |
| 15 | TAIANO RUBEN | Consigliere | X | |
| 16 | CASSANI DIMITRI | Consigliere | X | |
| 17 | MALVESTITO ALBERTO | Consigliere | X | |
| | | | 16 | 1 |

Partecipa il Segretario Comunale dott.ssa BURZATTA ANNA

La Sig.ra QUADRIO GIUSEPPINA PIERA, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno

Verbale del Consiglio Comunale n.4 del 09/03/2015 ad oggetto : ESAME, DISCUSSIONE E ADOZIONE DELLA VARIANTE A PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DEL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Casorate Sempione è dotato degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 54 in data 20.10.2010 il cui avviso di assunzione di efficacia è stato pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 31 del 03.08.2011 e pertanto efficace a decorrere da tale data;

CONSIDERATO che seguito della messa a regime del nuovo strumento urbanistico è stata rilevata l'esigenza di apportare alcune varianti al P.G.T. vigente;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n°66 del 11.06.2012 di approvazione del disciplinare di incarico per la redazione della variante al P.G.T. e la successiva delibera di Giunta Comunale n°79 del 25/07/2014 di estensione dell'incarico all'arch. Raffaello Bezzon di Gallarate, per la redazione di elaborati grafici con master plan che definiscano sia urbanisticamente che architettonicamente alcuni ambiti di trasformazione individuati nella variante di P.G.T.;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 53 del 18.04.2013 con cui l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento ed agli adempimenti connessi alla verifica di Assoggettabilità Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) nell'ambito della procedura di Variante al P.G.T. vigente, nominando, tra l'altro, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente;

VISTI gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi approvati con DCR della Lombardia n° VIII/351 del 13/03/2007, e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati con DGR n. VIII/6420 del 27/12/2007, D.G.R. n. VIII/10971 del 30/12/2009, D.G.R. N. IX/761 del 10/12/2010 e, in ultimo, la n. 3836 del 25/07/2012;

RILEVATO che l'art. 13, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., prevede che “prima dell'adozione degli atti di P.G.T. il Comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche”;

PRESO ATTO CHE:

- Con avviso pubblico in data 02/12/2014 e in data 16/12/2014 l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente hanno convocato la conferenza di verifica di esclusione dalla V.A.S. per il giorno 10/12/2014 e per il giorno 16/01/2015, invitando tutti i soggetti portatori di interessi diffusi interessati al processo di formazione della Variante al P.G.T., e rendendo nota la messa a disposizione della proposta di Variante ed annessa documentazione relativa alla procedura V.A.S. depositati presso il Settore Servizi Tecnici negli orari di apertura al pubblico, sul sito web del Comune nella sezione dedicata alla Variante e della Regione Lombardia;
- Con avviso pubblico in data 02/12/2014 l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente hanno convocato un incontro presso la sala consiliare per il giorno 17/12/2014 per l'acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche, invitando a partecipare le parti sociali ed economiche coinvolte ed interessate al processo di formazione della Variante al P.G.T., e rendendo nota la messa a disposizione della proposta di Variante ed annessa documentazione relativa alla procedura V.A.S. depositati presso il Settore Servizi Tecnici negli orari di apertura al pubblico, sul sito web del Comune nella sezione dedicata alla Variante e della Regione Lombardia;

RICHIAMATO il verbale di conferenza di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 16/01/2015 prot. n. 1180 e il successivo “Provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (Vas) della Variante al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole ed al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio Vigente” del 02.02.2015 prot. n. 1184;

CONSIDERATO che gli atti di P.G.T. sono stati esaminati dalle Commissioni congiunte Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente e Territorio in data 16/12/2014;

PRESO ATTO che in data 28/01/2015 al prot. 951 è stata depositata, da parte dei tecnici incaricati, la documentazione tecnica della Variante al P.G.T. consistente in:

- DOCUMENTO DI PIANO:
 - A21 Aree di Trasformazione
 - A23.1 Previsioni di Piano
 - A23.2 Verifica del consumo di suolo
 - A26 Relazione
 - A27 Schede aree di trasformazione
 - A28 Norme
 - A31 Indicazioni Planivolumetriche

- PIANO DEI SERVIZI
 - B2 Servizi esistenti e riconfermati
 - B5.1 Azzonamento
 - B5.2 Azzonamento (Tavola Nord)
 - B5.3 Azzonamento (Tavola Sud)
 - B6 Aree in perequazione
 - B7 Relazione

- PIANO DELLE REGOLE
 - C1.1 Azzonamento
 - C1.2 Azzonamento (Tavola Nord)
 - C1.3 Azzonamento (Tavola Sud)
 - C7 Relazione
 - C8 Norme;

RILEVATO che a seguito di verifiche ed istruttoria d'ufficio si sono riscontrati, nella elencata documentazione, errori formali che si è reso necessario correggere prima dell'adozione di legge;

PRESO ATTO che in data 16.02.2015 al prot. n. 1605, i tecnici incaricati hanno presentato le nuove tavole aggiornate e corrette, fermo restando le altre tavole che risultavano corrette;

- PIANO DELLE REGOLE
 - C1.1 Azzonamento
 - C1.2 Azzonamento (Tavola Nord)
 - C1.3 Azzonamento (Tavola Sud)

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n° 17 del 23/02/2015 di presa d'atto della documentazione relativa alla variante al vigente Piano di Governo del Territorio;

RICHIAMATA la L.R. 12/2005 e s.m.i. ed in particolare l'art. 13 "Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio";

RITENUTO, quindi, di adottare, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, la Variante al Piano di Governo del Territorio, così come depositata agli atti;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali qui di seguito riportati :

GRASSO - *Buonasera. Faccio una breve presentazione di quelle che sono le linee che guidano la variante di piano di governo del territorio e soprattutto le necessità che hanno determinato questa variante, dopodiché per la spiegazione tecnica lascio all'architetto Bezzon che...*

CASSANI - *Si può anche non discutere ma (incomprensibile, intervento a microfono spento) almeno fategliela leggere.*

SINDACO - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

CASSANI - Come non detto (incomprensibile, intervento a microfono spento)

GRASSO - Riprendiamo con l'argomento del piano di governo del territorio.

Quindi questa sera portiamo in adozione la variante del piano di governo del territorio che è una variante di dettaglio direi, che ha visto, che vede la luce alla fine di questo mandato ma per una serie di motivazioni che non sono dovute a mancanza di volontà o inerzia dell'Amministrazione quanto a tutta una serie di eventi che ci siamo raccontati più volte anche nell'ambito delle commissioni, vuoi le varie modifiche alla legge 12, vuoi la consegna della cartografia definitiva soltanto a gennaio/febbraio dello scorso anno, che hanno determinato appunto il fatto che arrivassimo ad oggi insomma, a marzo 2015, all'adozione del piano di governo del territorio. È una variante di dettaglio puntuale nel senso che rientra ampiamente nei termini di esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica, come in effetti è stata fatta, e rientra ampiamente anche in quelli che sono i nuovi limiti della legge 31, che è l'ennesima modifica alla legge 12, che ha modificato la legge 12 per quanto riguarda il contenimento del consumo dei suoli.

Questo è un argomento molto interessante per il futuro della pianificazione urbanistica non solo nel nostro paese ma ovviamente di tutta la Lombardia, perché mette in campo tutta una serie di nuove interpretazioni rispetto alla pianificazione territoriale e soprattutto mette in discussione molte certezze, questo è un argomento che vedremo più avanti più nel dettaglio. Come dicevo, non si tratta di una variante che ha stravolto la pianificazione territoriale, ciò che aveva previsto come sviluppo del territorio il piano di governo del territorio nella fase originaria rimane più o meno, anche perché siamo incorsi nel frattempo nella crisi economica che tutti conosciamo e di conseguenza tutte quelle previsioni di espansione o comunque di sviluppo del territorio non hanno visto la luce se non in pochi frangenti. Noi l'abbiamo riproposto in questa situazione tenendo appunto conto del fatto che la legge 31 cambierà comunque il modo di pensarlo e di vederlo, abbiamo corretto alcuni indici cercando di uniformare determinate situazioni che erano per lo più abbastanza anacronistiche soprattutto rispetto ai piani esecutivi dove generalmente si tende a dare un indice maggiore rispetto all'edilizia libera, invece da noi succedeva esattamente il contrario.

Si è cercato di correggere degli errori, probabilmente ce ne saranno altri, ho cercato di coinvolgere quantomeno le commissioni, noi abbiamo sempre fatto ultimamente le commissioni unificando le tre branche, diciamo così, del settore tecnico che sono i lavori pubblici, urbanistica, edilizia e ambiente, proprio per dare la possibilità a tutti di entrare nel merito delle scelte fatte da questa Amministrazione.

Riteniamo che il lavoro fatto sia buono, non voglio esagerare ma ritengo che si sia fatto un buon lavoro, crediamo di aver corretto buona parte delle storture o comunque delle dimenticanze e degli errori che c'erano prima, ripeto, non è detto che non ce ne siano altri, siamo in fase di adozione e quindi invito i Consiglieri e invito anche le commissioni, come abbiamo fatto già in altre occasioni, avendo consegnato tra l'altro anche una versione definitiva di quello che andiamo a discutere questa sera, quindi credo che comunque diamo uno strumento ottimo per la pianificazione del territorio. La scelta di adottarlo in scadenza di Amministrazione ci consente di avere maggior tempo per l'approvazione definitiva perché se l'avessimo fatto prima avremmo avuto solo 90 giorni; in questo caso, essendoci di mezzo le elezioni, le tempistiche dalla pubblicazione della delibera di adozione sono di 150 giorni, quindi c'è più tempo insomma per tutti per poter fare le valutazioni del caso. Mi fermo qua e lascio all'architetto Bezzon l'illustrazione della panoramica.

Architetto Bezzon - Buonasera a tutti, dunque, come diceva l'Assessore questa variante è una variante puntuale di carattere tecnico e diciamo di miglioramento di alcune norme e di alcuni aspetti delle norme stesse. La cosa importante è che c'è stata l'esclusione della valutazione ambientale strategica, cosa che ha già detto appunto l'Assessore, in quanto ritenuta una variante di valenza minore tra virgolette, nel senso che non è andata ad interferire con diciamo le scelte generali e quelle più significative del piano di governo del territorio vigente e, inoltre, è molto in linea con la nuova legge, la 31 del 2014, legge di consumo del suolo; infatti non ci sono nuovi ambiti diciamo di utilizzo e ampliamento del tessuto urbano.

Io entrerei nel merito abbastanza succinto degli obiettivi, che sono gli stessi confermati che l'Amministrazione aveva già individuato nel piano di governo del territorio attuale che sono, in modo sommario e succinto, l'integrazione ambientale con il Parco del Ticino in quanto territorio del parco; completamento viario perimetrale e riqualificazione di viabilità esistente e del centro storico, questo è tema che è auspicabile già nel piano attuale e sarebbe chiaramente da riconfermare e da auspicare anche per la variante. Riqualificazione del centro storico, questo è stato sempre un elemento portante del piano fin dall'inizio, nel senso che l'obiettivo dell'Amministrazione e anche auspicabile per il futuro è quello del recupero dell'esistente e non tanto dell'utilizzo di nuovo territorio.

Riqualificazione del tessuto urbano esistente, anch'esso è un tema che diciamo va in linea con le nuove direttive della legge 31 e anche di valorizzazione di quello che è l'esistente.

Zone produttive (incomprensibile) trasformare questi sono ambiti già individuati nel piano di governo del territorio attuale che per collocazione, per dimensione e per attuale situazione è opportuno trasformare magari con altre funzioni e con altre destinazioni.

Interventi di valorizzazione delle aree standard non attuate, cioè vale a dire si sono individuate tutte le aree standard, cosa già fatta dall'attuale piano di governo del territorio e riconfermata se non diciamo rettificata nella variante, di valorizzazione delle aree standard non attuate, cioè secondo una verifica dello strumento, del piano dei servizi si è valutato che alcuni ambiti non sono più, vuoi per dimensioni, vuoi per caratteristiche, vuoi per collocazione non sono più da riconfermare come standard e quindi sono stati trasformati. Le scuderie, che è un tema fondante del territorio di Casorate Sempione, in particolare il Parco San Giorgio che è sempre un tema che ricorre da tempo su questa, sul suo valore e sulla sua riqualificazione.

Inoltre c'è il recupero di insediamenti rurali dismessi; questo diciamo che è un tassello aggiunto della variante, vale a dire si è individuata un'area collocata in zona periferica caratterizzata da edifici esistenti ma più che edifici sono ruderi, che sarebbe opportuno pur essendo, pur rientrando in un'area del parco e quindi al di fuori del perimetro IC del territorio comunale, sarebbe opportuno recuperare e riqualificare in quanto testimonianza di una attività diciamo, di scuderia che, appunto, vuoi per la valutazione e per il ruolo che hanno queste scuderie del territorio che hanno, vuoi per la collocazione, noi lo abbiamo previsto come ambito di riqualificazione e di intervento, anche perché, come poi vedremo in seguito, molti interventi sono diciamo da convenzionarsi successivamente con l'Amministrazione in quanto si prevede più realizzazioni di opere pubbliche che non la monetizzazione per alcuni interventi.

Ecco, entrare più nel merito, ecco poi non ultimo, l'ultima questione è la rettifica del DM 58, cosa già proposta e discussa già in altre occasioni che, per chi non sa, il decreto ministeriale del 58 prevedeva che dal Sempione al Parco San Giorgio ci fosse un'area vincolata dal punto di vista principalmente arboreo, cioè per il valore delle essenze arboree e per il valore che questo ambiente dava alla villa e dava al comparto.

Da una verifica più puntuale, da una verifica sia catastale che di norme, ci si è accorti che questo perimetro non coincide più con l'attuale situazione, vuoi per la realizzazione di strade, insomma ci sono stati dei cambiamenti chiaramente dal 58 ad oggi che hanno portato ad una modifica cartografica e sostanziale del territorio, pertanto si è adeguato il nuovo perimetro di questo ambito di salvaguardia secondo i nuovi allineamenti e i nuovi tracciati viari e i nuovi frazionamenti.

Questo come discorso generale. Qui non so, direi che, ecco, un altro aspetto che ha già accennato l'Assessore in generale è quello di aver diciamo aumentato, rettificato l'indice volumetrico di alcuni ambiti da 0.8 a 1.0 specialmente per le ex aree standard, per uniformare l'indice alle aree limitrofe; cioè le aree sia residenziali che di carattere produttivo avevano un indice già individuato che spesso era minore delle aree limitrofe, pertanto sia per la destinazione residenziale che da 0.8 è diventato 1.0, sia per quella produttiva si è rettificato l'indice volumetrico, l'indice di superficie lorda di pavimento aumentandolo e uniformandolo agli ambiti limitrofi. Inoltre si è fatta una valutazione appunto della nuova rettifica, dei nuovi ambiti arrivando ad un volume totale complessivo di ampliamento pari a 6.000 metri cubi con un incremento di 40 abitanti, quindi è un'entità che è ritenuta irrisoria rispetto al piano di governo del territorio vigente.

Poi c'è da dire questo, una cosa credo importante, che questo completamento deriva più che altro da una rettifica degli indici e non tanto di utilizzo di nuovo suolo, per stare in linea con la nuova legge regionale.

Lo stesso vale per il comparto produttivo che è dato fondamentalmente diciamo dalla trasformazione dell'area standard collocata nel precedente piano industriale, trasformazione di detta area standard in area produttiva. Questo poi arriveremo più nel dettaglio a spiegare questo aspetto.

Nei tre documenti che costituiscono il piano, vale a dire documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole, entreremo più nel merito. Le aree di trasformazione sono le aree che già erano state individuate nel piano di governo del territorio e che vengono riconfermate, l'unica area, diciamo, come dicevo prima nella premessa, che è stata inclusa e che merita secondo noi un'attenzione è quella segnata in verde chiaro a sud-ovest del territorio, che è quell'area perimetrata secondo un criterio che includa tutti i ruderi esistenti e che permetta attraverso la riqualificazione della strada di accesso l'utilizzo futuro di questo ambito.

Questo in generale, poi per il resto sono state riconfermate le attuali aree di trasformazione e i piani esecutivo. Lo stesso, qui si vede bene nella previsione di piano, come diciamo l'edificazione totale e quindi la perimetrazione totale degli ambiti, compresi gli ambiti di trasformazione, sia inclusa ancora nel perimetro attuale del territorio urbanizzato e quindi non ci sia un ulteriore incremento di edificazione.

Questa è la verifica del consumo di suolo, abbiamo riconfermato quanto era già previsto nel precedente piano di governo del territorio. Ecco, entrerei nel merito delle aree di trasformazione che sono i piani esecutivi già previsti dal piano di governo del territorio attuale e che per ogni piano è stata fatta una rettifica appunto del volume o sono state date delle indicazioni specifiche che sono state poi sviluppate con un planivolumetrico di massima sull'impianto urbano del comparto stesso.

Io leggerei le cose più significative, vale a dire l'APR 1, il piano attuativo in via San Rocco, il piano comprende il piano con indicazione urbanistica, dimensioni e caratteristiche tipologiche sviluppate sull'elaborato A 31 del documento di piano, quindi si è sviluppato con un planivolumetrico questo piano, per dare una indicazione appunto più chiara e più diciamo conforme anche alle caratteristiche tipologiche del sito, ai vincoli del sito, diciamo ai valori che il sito ha anche dal punto di vista delle infrastrutture, un'indicazione più chiara finché lo sviluppo successivo del piano possa essere conforme ad un criterio già stabilito a monte. Per tutti i piani attuativi si è pensato di intervenire con criteri che confermano la possibilità anche di realizzarlo in parti diverse, per esempio il 4 A e il 4 B è un piano unico che può essere attuato in piani diversi, chiaramente su un progetto infrastrutturale è unico o che abbia un impianto unico.

Lo stesso per le aree di trasformazione della via Macallè e della Cesare Battisti, anche qui si è sottolineato appunto l'indice volumetrico che è stabilito in un indice volumetrico di 1.5 metri cubi metro quadro e si è individuato un intervento per entrambi gli ambiti con un permesso di costruire convenzionato.

Come dicevo prima, si è preferito intervenire attraverso la realizzazione di opere appunto da concordare con l'Amministrazione piuttosto che di monetizzazione.

Lo stesso per queste altre aree di trasformazione che sono la APR 10 che è la parte centrale del territorio comunale e poi le APR 12 che è un'area di completamento residenziale, anch'esse sono realizzate con (incomprensibile) opere pubbliche attraverso il concordamento dell'Amministrazione comunale.

Queste sono altre aree di trasformazione per cui si è per tutte prevista questa...

Queste due nello specifico sono due aree invece una comunale, che è l'APR 20, dove si è pensato di intervenire con una edilizia convenzionata o perlomeno edilizia convenzionata in quanto di carattere pubblico, dove sono individuate le unità immobiliari, il tipo di edificio, sono stati dati dei parametri abbastanza precisi. Mentre per quanto riguarda l'APR 25 diciamo che è un ambito dove è stata pensata una perequazione evitando la cessione del lotto all'Amministrazione, vale a dire il volume di questo ambito è stato, per la sua collocazione sotto un traliccio di alta tensione e quindi poco salutare dal punto di vista di un'eventuale edificazione, ma anche vietato dalla legge, si è pensato di trasferire il volume in un altro ambito lasciando il lotto di proprietà, quindi senza la cessione del lotto in quanto ritenuto non necessario dal punto di vista strategico per quanto riguarda i servizi pubblici. Per concludere le aree di completamento produttivo, l'APR 31, anch'essa è stata appunto elevata a 0.80 metri quadri su metro quadro, come le altre come esempio, per uniformarla alle altre aree di carattere produttivo, sempre con la previsione di fare un permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione di, cioè la realizzazione di opere pubbliche anziché la monetizzazione. Dunque, noi abbiamo preso in esame alcuni ambiti, quelli più significativi, gli altri chiaramente sono analoghi. Per quanto riguarda l'APR 38 è un'area, diciamo, che è stata trattata come area residenziale pur essendo all'interno del comparto produttivo in quanto è un'area di completamento di un lotto già residenziale, quindi anche per uniformare quel lotto e quella destinazione si è pensato di trasformarlo in ambito residenziale. Mentre per quanto riguarda l'APR 39 è un'area che nel precedente piano di governo del territorio era prevista di completa cessione e quindi di completa perequazione, invece si è pensato che per la collocazione forse destinare completamente ad una zona pubblica quell'area non fosse necessario ma sarebbe stato meglio trasformarla parzialmente con la cessione dell'area verde che diventano orti urbani e la possibilità di realizzare appunto un intervento edificatorio residenziale sull'altra parte del lotto, quindi con la possibilità di convenzionare al momento opportuno l'intervento, senza garantire una cessione completa dell'area che forse per collocazione e per dimensione non era il caso di attuarla. Per quanto riguarda l'APR 40 e l'area di completamento residenziale, questa è un'area e uno standard già esistente e quindi uno standard di un intervento di edilizia convenzionata già esistente, che è ubicato su via Gorizia, e tutt'oggi è un'area che non ha una valenza neanche ambientale di rilievo in quanto è un'area di risulta, pur essendo un'area standard purtroppo è un'area abbandonata, di risulta, senza nessun valore diciamo neanche ambientale particolare. Quindi si è pensato che attraverso un intervento di edilizia convenzionata, quindi riconfermando la destinazione attuale, possa essere trasformato questo ambito in parte in un ambito edificato, in parte in un parco vero e proprio che è a servizio sia del futuro comparto edificato sia dell'attuale, trasformando appunto una certa percentuale di superficie in un parco di carattere pubblico e anche di valore, non certo in una landa desolata come è adesso l'area. Altre area di completamento produttivo che si è inclusa è quella appunto che esiste tra il Sempione e l'area industriale che però

successivamente, siccome appunto questa proposta era stata, era proposta appunto prima dell'entrata in vigore della legge 31, l'attuale appunto perimetrazione del piano prevede che le aree agricole o a destinazione agricola possono essere, appunto per rispettare questa legge, non possono essere incluse in ambiti di trasformazione, pertanto quest'area è stata esclusa dalla pianificazione di carattere produttivo.

Altre aree invece, altre due aree che abbiamo individuato sono l'APR 42 che semplicemente è stata, a cui è stato dato un indice di un metro cubo metro quadro per uniformare alle aree limitrofe e l'APR 43 che era, come dicevo prima, l'area a standard del piano industriale esistente che l'Amministrazione ha pensato appunto di trasformare garantendo con questa trasformazione il finanziamento, perlomeno cercando di attuare questa trasformazione per finanziare un intervento diciamo di carattere infrastrutturale per la realizzazione di un accesso carraio sulla via, che dal Sempione porta all'area industriale stessa. Questo intervento comporterebbe vari vantaggi, comporterebbe la possibilità di accedere direttamente all'area industriale sgravando tutto il centro della città dal traffico automobilistico; permetterebbe di garantire un maggior utilizzo dell'area in quanto direttamente collegata con il Sempione e quindi più facilmente collegabile e quindi utilizzabile e permetterebbe appunto di valorizzare anche la parte sud-est del territorio che oggi, sempre dal punto di vista produttivo è abbastanza diciamo un po' periferica come area e quindi non direttamente utilizzabile se non attraverso una viabilità che talvolta non è così importante e così significativa per la funzione produttiva che ha l'area. Comunque la vedremo poi nel piano dei servizi come dettaglio un po' più specifico. Alla luce di quello che si è detto prima di trasformazione di alcuni ambiti esistenti, si è fatta una esplorazione progettuale di alcuni comparti individuando, come dicevo, le infrastrutture, gli allineamenti e le caratteristiche diciamo di carattere urbanistico che sono più significative per il comparto stesso. Per quanto riguarda questi due comparti che sono l'APR 1 e l'APR 4 sono trattati, pur essendo comparti diversi come abbiamo detto anche realizzabili per parti, si sono trattati in modo unitario in quanto si presume che di dal punto di vista urbanistico questi due ambiti abbiano delle attinenze e anche dei problemi da risolvere in modo unitario, vale a dire il percorso carraio che permetta attraverso la realizzazione di entrambi di poter collegare appunto le strade comunali esistenti ma anche di poter realizzare l'ampliamento del parco pubblico attuale che è previsto appunto nell'ambito, comunque si vede nella, non c'è l'indicatore.

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

Architetto Bezzon - Questo parco appunto, grazie alla realizzazione di questi due (incomprensibile) viari può essere realizzato, ampliato (incomprensibile) collocato in questo punto perché è l'obiettivo che l'Amministrazione voleva perseguire. Inoltre impianto tiene conto, anche appunto come dicevo prima, delle caratteristiche locali, delle caratteristiche dell'analisi del territorio e degli elementi significativi, vale a dire in questo specifico del tracciato dell'alta tensione che passa proprio in questo punto e che necessita di un'area di rispetto che è quest'area a verde che si è pensato appunto di realizzare come area di rispetto dell'elettrodotto. Pertanto questo input ha dato anche valore all'impianto in modo da significarlo rispetto a questo tracciato. Queste sono delle esplorazioni progettuali, planivolumetriche e degli esempi tipologici che chiaramente sono significativi ma anche indicativi rispetto ad una pianificazione futura.

Sarebbe auspicabile che i piani si sviluppassero secondo, almeno infrastrutturalmente secondo delle direttive che noi abbiamo pensato già come determinate. Lo stesso vale per quest'altro piano che, come dicevo, l'APR 39, quello che prima era completamente perequato dove si è pensato di realizzare una parte appunto con edificazione residenziale e una parte, circa la metà, destinandola ad orti urbani.

Anche qui si è fatta una esplorazione progettuale indicativa che disegna gli orti urbani secondo un criterio anche opinabile ma che crediamo opportuno in quanto suddivisione degli spazi secondo una regola geometrica molto ferrea dove anche il ricovero attrezzi diventano elementi progettati, seppur semplici ma progettati e collocati all'incrocio tra i lotti, in modo da avere un ordine anche formale e compositivo che caratterizzi il luogo. Quest'altra area di trasformazione che è l'APR 40 è quella, come dicevo prima, come area di completamento dell'attuale area standard della zona residenziale convenzionata.

Qui si pensava di realizzare un corpo che facesse quasi da chiusura all'attuale elemento dell'edificio esistente ma con caratteristiche tipologiche logicamente più attuale dove addirittura sotto un volume unico potessero essere collocate anche funzioni di carattere commerciale piuttosto che terziario o altro, cioè dei volumi che avessero anche funzioni che andassero oltre la residenza in quanto il quartiere è molto abitato, si è sviluppato negli ultimi anni e quindi sembra necessiti anche di funzioni appunto più specifiche a servizio dei residenti, sia del nuovo complesso che del comparto esistente, creando all'interno, come dicevamo, una parte a parco e una parte verde disegnata e progettata.

Ecco, per quanto riguarda il piano dei servizi, che è l'altro strumento del piano di governo del territorio, abbiamo in modo succinto individuato le cose più significative, vale a dire i servizi che sono stati riconfermati quali servizi già esistenti nel piano di governo del territorio attuale, dove sono state eliminate alcune aree standard che pensavamo non significative appunto dal punto di vista strategico per dimensioni eccetera. Abbiamo individuato l'azonamento che rimane quello attuale con individuato in questo punto, adesso in modo molto schematico, quel discorso dell'accesso dal Sempione all'area industriale, che è il tema di cui parlavo prima che era, che sarebbe un progetto che solleva la zona più centrale e la zona più residenziale del territorio dal traffico pesante e dal traffico legato principalmente all'attività produttiva.

Qui abbiamo le aree in perequazione che sono rimaste le stesse aree individuate nel piano di governo del territorio con la differenza che dicevamo prima di quest'area, l'APR 20 che è un'area con diritti volumetrici ma non ceduta all'Amministrazione appunto per i motivi che dicevamo prima, e la APR 47 che è l'area di ampliamento dell'attuale area standard esistente. Con il piano delle regole abbiamo individuato l'azonamento del territorio comunale dove si rimarcano le aree attuali, come dicevo prima le aree di trasformazione sono rimaste quelle diciamo previste già dal piano di governo del territorio con la rettifica degli indici che dicevamo prima, quindi di ampliamenti o diciamo di trasformazioni particolari non ce ne sono, tutto è rientrato e rientra nel piano attuale. Questo è il sunto di questa variante.

Un'altra cosa che adesso qui non è esposta, un altro passaggio sicuramente importante dovuto al fatto che durante l'utilizzo di questi cinque anni delle norme di si è resi conto appunto di quanto fossero carenti in alcuni ambiti, è stato quello di rettificare appunto le norme di alcuni articoli o di alcune parti del piano delle regole dove, per leggere più chiaramente gli articoli e per avere una maggiore completezza degli stessi nel caso fossero poco chiari ma, come diceva l'Assessore, chiaramente tutto è ancora tra virgolette verificabile e integrabile, nel senso che noi crediamo di aver fatto un lavoro puntuale anche grazie all'ufficio tecnico che ha dato, ha sollevato alcuni aspetti più significativi delle norme, le norme attuali e che abbiamo rettificato e anche abbiamo aggiornato secondo appunto dei criteri che durante questi anni di utilizzo hanno dimostrato essere più idonee alla lettura e all'interpretazione. Se chiaramente ci fossero altri aspetti anche minori di rettifica o di aggiornamento logicamente sono possibili attraverso le osservazioni evidenziali.

Credo di avere concluso, comunque sono aperto ad osservazioni o integrazioni.

SINDACO - *Ci sono interventi?*

CASSANI - *Non voglio entrare nello specifico perché l'argomento è complesso, come ha spiegato bene l'architetto, comunque ci sono tempistiche per realizzarlo con più calma ed eventualmente proporre osservazioni o correzioni. Io ho partecipato alla conferenza quella dei professionisti dove abbiamo, dove già l'architetto è entrato più nel merito, ha spiegato alcune cose, io avevo avanzato una serie di osservazioni, non tanto tecniche ma quanto di logica. Solo questo io vorrei ribadire questa sera in via ufficiale, se il principio dell'aumentano della volumetria e quindi omogeneizzare la volumetria degli ambiti di trasformazione con il tessuto urbano già edificato, ha una logica sotto il profilo urbanistico, è quasi un paradosso in un momento di crisi dell'edilizia come questo. Poi tutti ci auguriamo che finalmente ci si rimette in moto, anche piano piano, sia per l'Amministrazione, per il comune e anche per i professionisti che nel caso stanno soffrendo di questa crisi, però io una cosa che avevo detto in quell'occasione e la ribadisco questa sera, è il fatto che, soprattutto per quanto riguarda le aree dove è prevista la perequazione, se non affianchiamo quel famoso strumento che era stato individuato dall'avvocato Bianchi, quindi il registro dei volumi edificatori, rimangono aree di difficile sfruttamento tra virgolette, cioè in parole povere servirebbe una sorta di registro dove sono identificati tutti i volumi a disposizione, con le aree e le proprietà, in modo che se c'è l'operatore che deve andare a costruire e ha bisogno di reperire del volume sa dove andarlo a prendere.*

Il completamento poi era quello di attribuire anche un valore a queste aree che, nel caso specifico di un comune come il nostro che non prevede zone disomogenee come forse tipo Milano, si potrebbe anche pensare di dare un valore omogeneo a queste aree. Questo perché, al di là della fruibilità dello strumento proprio, diversamente verrebbe recepito dalla popolazione, dai cittadini che hanno queste aree e non le possono tra virgolette sfruttare, come un inasprimento della pressione impositiva e fiscale perché su questi terreni comunque si paga l'Imu che è proporzionata in base all'indice edificatorio e quindi aumentando da 0.8 a 1.0 è probabile che vada aumentato...

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

CASSANI - *È probabile ho detto, poi io avevo fatto questa richiesta, nel caso fino magari all'attuazione e quindi la concreta attuazione di questo strumento, magari cercare di contenere questo tipo di aumento prevedibile. La logica è quella, se ti aumento il volume è giusto che ti aumento anche il valore dell'area però in questo frangente magari, fino all'attuazione di questo strumento, di prestare attenzione, che non è questo ambito ma è in un altro,*

ma di prestare attenzione all'aumento dell'imposizione perché andrebbe ancora a gravare sulla già difficile situazione. Questa era solo l'unica cosa che volevo mettere a verbale come indicazione di massima su questo tipo perché sostanzialmente lo strumento è condivisibile come scelta, poi ribadisco è molto complesso per cui è difficile anche dare un parere così in una seduta.

Comunque sostanzialmente le indicazioni che ho recepito l'altra volta e anche questa sera vanno nella giusta direzione, fermo restando che andranno analizzate con un po' più di calma. Grazie.

SINDACO - Altri interventi?

COLELLA - In merito a quello che è appena stato detto anche qui sicuramente ci sono delle considerazioni da fare. Visto che l'ambito di volumetria di cui si sta parlando non è, rispetto chiaramente a quello che è il nostro ambito territoriale è veramente poca cosa. Allora il discorso poi, adesso non entro nel merito, preferisco che lo faccia l'Assessore Grasso sul discorso dell'incremento che potrebbe eventualmente esserci sulle aree a fronte di una maggiore volumetria, mi pare corretto anche fare riferimento a quanto è stato fatto fino ad oggi come percorso evolutivo per quanto riguarda proprio le aree. Volevo ricordare che all'interno sempre del piano di governo del territorio noi abbiamo adottato il regolamento energetico e quindi quello che si diceva prima, di fare attenzione a come possono eventualmente cambiare le quote diciamo rispetto agli oneri di urbanizzazione oppure rispetto al valore delle aree stesse, teniamo presente che noi vogliamo andare in una direzione di riqualificazione dei fabbricati o comunque del tessuto esistente, quindi è su lì che probabilmente bisognerà lavorare parecchio. Poi sono d'accordo sul discorso della crisi perché è chiaro che la crisi non può avere, cioè se ha delle ripercussioni le ha tanto sul nuovo edificato e tanto anche sulla ristrutturazione però è giusto ribadire che su quella, in quella direzione noi abbiamo cercato di dare tutti gli strumenti, anche sotto l'aspetto degli sgravi, che possono in qualche maniera favorire il rilancio attraverso proprio la ristrutturazione e quindi mi riferivo sia al discorso che riguardava l'IMU sia per quanto riguarda anche l'abbattimento sugli odi che mi pare qualcuno ha cominciato a utilizzare.

Quindi secondo me il lavoro va fatto comunque su entrambi i fronti, questo era giusto ricordarlo. Grazie.

GRASSO - Sì, effettivamente, per continuare il discorso dell'Assessore Colella, la strada è questa nel senso che comunque se pensiamo, io faccio riferimento ancora alla legge 31 perché secondo me è una legge molto importante per il futuro della pianificazione urbanistica. Intanto la condivido praticamente in toto, secondo me ci sono dei punti o comunque delle criticità perché capire come applicarla in maniera corretta lo vedremo nel corso del tempo. Innanzitutto bisogna dire per onestà e chiarezza che intanto dobbiamo aspettare i 12 mesi che ha la Regione di tempo per determinare tutta una serie di criteri che poi nei successivi 12 mesi dovranno essere recepiti dalla Provincia, trascorsi questi 24 mesi, sempre che non vi siano ulteriori proroghe o ritardi di genere, i comuni avranno tempo 30 mesi per l'attuazione di tutte le previsioni dei piani urbanistici; cosa vuol dire? Vuol dire che probabilmente i piani esecutivi che non saranno attuati saranno rimessi in discussione e qui la ricaduta, mi fermo, non voglio andare oltre perché la ricaduta è piuttosto pesante.

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

GRASSO - Esattamente. Rispondo al Consigliere Cassani, intanto o ringrazio del riconoscimento del lavoro fatto che, mi preme dirlo, non è un lavoro esclusivamente dell'Amministrazione ma è un lavoro di concerto fatto con l'ufficio tecnico e anche con il lavoro fatto dalle commissioni.

Ovviamente l'impronta è quella che ha dato l'Amministrazione, i consigli e la professionalità è quella fornita dai professionisti che hanno realizzato il lavoro ma quello che è stato inserito in questo grosso contenitore sono anche le esigenze che arrivano dai cittadini, anche dalle opposizioni.

Per quanto riguarda il discorso dell'aumento dei volumi, mi rendo conto che potrebbe sembrare un paradosso, è anche comunque una questione di giustizia; non vedo grandi problemi rispetto a quello che diceva della maggiore imposizione fiscale perché quando parliamo di aree in perequazione noi parliamo comunque di aree, sì, è vero, aree assoggettate al pagamento delle imposte, che siano IMU, TASI che dir si voglia, che però sono in misurate e commisurate all'entità del valore, che è comunque sempre un volume perequato.

Quindi cosa vuol dire, che sicuramente se di fianco c'è un terreno con volumetria 1 non ha la stessa valenza e lo stesso valore economico il volume perequato; resta la necessità, lo riconosco ed è vero, di predisporre un regolamento che disciplini appunto il passaggio di questi volumi che oggi si dice volumi di decollo, che decollano da una parte e non si capisce dove devono atterrare, soprattutto come devono atterrare e poi determinare quindi un regolamento, creare una vera e propria banca dati all'interno della quale raccoglierci e soprattutto determinare con un borsino dei diritti edificatori qual è il loro valore, per evitare poi speculazioni di genere. Il lavoro fatto secondo me è positivo nel momento in cui, rispetto comunque al poco tempo sviluppo che c'è stato negli ultimi anni perché se pensiamo che rispetto ad un conteggio di abitanti teorici che potrebbe portare, che poteva portare cinque anni fa questo piano, oggi facendo i conti abbiamo una differenza di circa 10 unità che è ovvio che non è, detto così è un dato abbastanza crudo.

In realtà facendo il conteggio tra le nuove nascite, i decessi eccetera, però effettivamente ci rendiamo conto che grossi interventi non ce ne sono stati e paradossalmente quelli più grossi sono di recupero del patrimonio edilizio esistente. Se pensiamo all'intervento qui di fronte sulla via De Amicis e se pensiamo alla via XXV Aprile sono due importanti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e la strada, come diceva il collega Colella è proprio quella insomma, di andare a recuperare ciò che di esistente c'è.

Lì le partite da giocare sono diverse, riguardano soprattutto per le zone industriali, ad esempio, i costi di bonifica, però è il mercato che fa e che determina determinate scelte.

Ovviamente Casorate non avendo particolari attrattive come potrebbe avere una città di grandi dimensioni come Gallarate o Busto, o comunque quelle della nostra zona, è ovvio che dovremo inventarci qualcosa.

Mi auguro che la scelta che abbiamo fatto, l'impronta che abbiamo dato di sviluppo della particolarità del comune di Casorate che è quella delle scuderie sia quella che possa dare nel prosieguo di questi anni, possa dare qualche sbocco per lo sviluppo del territorio, e lo dimostra quell'intervento, quella macchia verde che vedete a sud del territorio dove appunto è previsto il recupero di un sito di questo tipo.

Quella è una proposta che arriva da un privato il quale ha acquistato questa cascina, ex scuderia diroccata e ha proposto all'Amministrazione un recupero di quell'area con un intento appunto di riportarlo alla sua naturale vocazione che è quella di scuderia con alcune aggiunte che poi ovviamente si vedranno nel corso degli anni rispetto al progetto presentato, e questo proprio rappresenta lo spirito della legge 12, cioè l'integrazione tra quelle che sono le esigenze di un'Amministrazione comunale e quindi di un territorio e le esigenze di un privato che si vanno ad unire. Mi fermerei qui se non ci sono altri interventi.

SINDACO - Altri interventi? Metto ai voti. Favorevoli? Contrari? Astenuti? Tutta l'opposizione.

Immediatamente esecutivo. Favorevoli? Contrari? Astenuti? Tutta l'opposizione.

Termina qui la seduta consiliare, buona serata.

VISTI i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei Responsabili dei servizi interessati, ed allegati alla presente;

Con voti favorevoli n. 10, resi per alzata di mano da n. 16 Consiglieri presenti, dei quali n. 10 i votanti e n. 6 gli astenuti (Perazzolo A., Perazzolo G., Tomasini A., Taiano R., Cassani D., Malvestito A.);

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. 11/03/2005, n°12 e s.m.i., il Piano di governo del Territorio, composto dalla seguente documentazione, depositata agli atti:

• **DOCUMENTO DI PIANO:**

- A21 Aree di Trasformazione
- A23.1 Previsioni di Piano
- A23.2 Verifica del consumo di suolo
- A26 Relazione
- A27 Schede aree di trasformazione
- A28 Norme
- A31 Indicazioni Planivolumetriche

• **PIANO DEI SERVIZI**

- B2 Servizi esistenti e riconfermati
- B5.1 Azzonamento
- B5.2 Azzonamento (Tavola Nord)
- B5.3 Azzonamento (Tavola Sud)
- B6 Aree in perequazione
- B7 Relazione

• **PIANO DELLE REGOLE**

- C1.1 Azzonamento
- C1.2 Azzonamento (Tavola Nord)
- C1.3 Azzonamento (Tavola Sud)
- C7 Relazione

- C8 Norme;

- RAPPORTO PRELIMINARE
 - PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI, AL PIANO DELLE REGOLE ED AL DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE;
2. **DI DARE ATTO** che, entro novanta giorni dalla presente adozione, gli atti di Variante del P.G.T. saranno depositati nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni;
3. **DI DISPORRE:**
- Ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la pubblicazione all'Albo Pretorio, sul B.U.R.L. e su un quotidiano a diffusione locale dell'avviso di deposito degli atti di Variante del P.G.T. nella segreteria comunali;
 - Ai sensi del comma 5 dell'art. 13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., la trasmissione alla Provincia di Varese della documentazione di Variante del P.G.T.;
 - Ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la trasmissione all'A.S.L. ed all'A.R.P.A. della documentazione di Variante al P.G.T.;
 - La trasmissione al Parco Lombardo della Valle del Ticino;
 - Che il deposito degli atti sia reso noto al pubblico mediante avviso da pubblicare sul sito web istituzionale dell'Ente;
4. **DI DARE ATTO** che, a decorrere dalla data di adozione degli atti di Variante del P.G.T. e fino alla pubblicazione dell'avviso della loro approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, verranno applicate le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 13, comma 12, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
5. **DI DICHIARARE** con voti favorevoli n. 10, resi per alzata di mano da n. 16 Consiglieri presenti, dei quali n. 10 i votanti e n. 6 gli astenuti (Perazzolo A., Perazzolo G., Tomasini A., Taiano R., Cassani D., Malvestito A.), espressi con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 09/03/2015

OGGETTO:

**ESAME, DISCUSSIONE E ADOZIONE DELLA VARIANTE A PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO (P.G.T.) DEL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE**

PARERI

Regolarità tecnica: (art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000)

Favorevole

Il Responsabile del Servizio

Fto ELENA GADDA

Regolarità contabile: (artt. 49 comma 1° e 151 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000)

NON COMPORTA IMPEGNO SPESA

Il Ragioniere Capo

Fto Roberta Ferrari

Legittimità: (art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000)

Favorevole

Il Segretario Comunale

Fto ANNA BURZATTA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Fto QUADRIO GIUSEPPINA PIERA

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto Dott.ssa BURZATTA ANNA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto dott.ssa BURZATTA ANNA

La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____ per decorrenza del termine di cui l'art. 134, c. 3, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto dr.ssa BURZATTA ANNA

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa BURZATTA ANNA