



Associazione Non Commerciale
di Promozione Sociale -Malnate

Via G. Bosco 4 21046 Malnate (VA)
tel. 0332.428517- - 389.5888217 -
E-mail: musichouse-edizioni@libero.it
Reg. Prov. delle Ass. senza scopo di lucro n°VA-66 Sez. Culturale (B) L.R. 28/96
Cod. Fisc/ P.IVA 02643740125 – REA 313588



Associazione Non Commerciale
di Promozione Sociale -Malnate

Via G. Bosco 4 21046 Malnate (VA)
tel. 0332.428517- - 389.5888217 -
E-mail: musichouse-edizioni@libero.it
Reg. Prov. delle Ass. senza scopo di lucro n°VA-66 Sez. Culturale (B) L.R. 28/96
Cod. Fisc/ P.IVA 02643740125 – REA 313588

COMUNE di MALNATE
- 1 FEB. 2013

Spett. Ufficio Tecnico del Comune di Malnate

Malnate li 1 febbraio 2013

OGGETTO: Osservazioni alla VARIANTE del PGT Vigente

L'Associazione Music-house edizioni, facendo proprie le osservazioni ricevute da numerosi fruitori del servizio on-line coerente e pubblicato al website [malnate.org](http://www.malnate.org) alla pagina:
<http://www.malnate.org/a%20CHI%20Trov%20Privati%20cittadini/A%20RUOTA%20LIBERA/PGT%202012%20OSSERVAZIONI.html>
le sottopone all'attenzione del Consiglio deputato alla loro discussione.

In fede
Mitzi Conato
Legale rappresentante Ass. Music-house edizioni

Mitzi Conato
Ass. MUSICHOUSE Edizioni
Via G. Bosco 4 - 21048 MALNATE (VA)
C.F. e P. IVA 02643740125 -



001

Riferimento:

Osservazione Piano 2 PD

In riferimento al documento adottato "DdP 3.0 Infrastrutture territoriali. Previsioni" in riferimento alle principali previsioni infrastrutturali si chiede che vengano eliminate le seguenti previsioni :

- n°1 Sistema nodo ex SS Briantea-via Peschiera-Tangenziale di Varese
- n°2 Rotatoria ex SS Briantea SP3
- n°3 Sistema nodo Ponte di Vedano

In quanto dette previsioni sono già state ampiamente realizzate e terminate e quindi non dovrebbero apparire come previsioni infrastrutturali

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "DdP 16a.0 Strategie per il Governo del Territorio" al capitolo riguardante le Potenzialità Territoriali a pag.76 si chiede che vengano eliminate le seguenti previsioni :

- n°1 Sistema nodo ex SS Briantea-via Peschiera-Tangenziale di Varese
- n°2 Rotatoria ex SS Briantea SP3
- n°3 Sistema nodo Ponte di Vedano

In quanto dette previsioni sono già state ampiamente realizzate e terminate e quindi non dovrebbero apparire come previsioni infrastrutturali



002

Riferimento:

Osservazione

In riferimento al documento adottato "PdR 11.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada" si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d'anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti i due nuovi palazzi di Malnate 2000....

Riferimento: ..

In riferimento al documento adottato "PdR 18.0 Informazioni Tipologiche" si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d'anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti tutti i nuovi negozi dei due nuovi palazzi di Malnate 2000

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 13.0 Sistema insediativo residenziale. Numero di piani" si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d'anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti i due nuovi palazzi di Malnate 2000....

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 19.0 Informazioni Morfologiche" si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d'anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti tutti i nuovi negozi dei due nuovi palazzi di Malnate 2000....

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 14.0 Grandi strutture di vendita" si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d'anni.

Un esempio per tutti non è inserita la Esselunga di Binago-Solbiate...

Riferimento:..

In riferimento al documento adottato "PdR 8.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia" si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d'anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti i due nuovi palazzi di Malnate 2000....



003

Riferimento:

Osservazione

In riferimento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" in riferimento all'Area speciale di riqualificazione urbana ASR5: via Libia" si chiede che venga da subito allegato una tavola progettuale con indicate in maniera chiara gli obiettivi urbanistici

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" in riferimento all'Area speciale di riqualificazione urbana ASR5: via Libia" si chiede che venga eliminato le ultime 9 righe del comma 1 articolo 159

004

Riferimento:

Tavola DdP 14a.1

Tutta la zona Baraggia è indicata "Ambito E territorio naturale" invece che "Ambito B tessuto edilizio databile tra 1950 e 1990"

Tutto Monte Morone è indicato "Ambito E territorio naturale" invece che parte "Ambito A tessuto edilizio antecedente 1950".

L'area industriale ai mulini di Gurone è indicata "Ambito E territorio naturale"

Parte del parcheggio sterrato del centro comm. Bambù è indicato "Ambito E territorio naturale"

La Cava Cattaneo è indicata "Ambito E territorio naturale" mentre i prati dietro l'ex stazione Valmorea alla Folla non hanno indicazione, così come l'indicazione "Ambito D verde pertinenziale" per tutta la zona via Montello- via Col di Lana ma non per l'area Green Village

005

Riferimento: .

tavola DdP 14 a1

in Legenda Ambito C1 e Ambito C2 hanno la stessa medesima identica descrizione:

"Tessuto edilizio databile a partire dal 1980"

Ciò rende impossibile la corretta lettura della carta



006

Riferimento:

RA tavola 1

Il proposto ampliamento del Parco Valle del Lanza è indicato come Parco I Maggio.

Il Parco I Maggio è indicato come appartenente al Parco Valle del Lanza.

Riferimento:

Pdr pag 62

Art. 65 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

1 Rinvio Sulle cartografie del PdR 2009 è individuato con apposita delimitazione grafica l'ambito di interesse ambientale e paesaggistico, meritevole di tutela e valorizzazione, denominato "Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lanza". Tale ambito riguarda la fascia arcuata di territorio comunale compresa tra il centro abitato ed i confini con i comuni di Cantello, Cagno, Solbiate Comasco e Vedano Olona, che comprende, da ovest a est, la incisione valliva del Torrente Lanza, i rilievi boscati del Monte Morone e del Monte Casnion e parte della incisione valliva del Torrente Quadronna.

Osservazione: sulle cartografie (RA tav 1) il Parco è individuato come I maggio e viceversa

007

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" ed allo specificato articolo 85 a pag.82 e seguenti si chiede che vengano da subito specificate, con una tavola allegata le aree oggetto di possibile cessione di volumetria.

008

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" si chiede di modificare all'articolo 113 "AMF1 per attività secondarie e terziarie" il commento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" ed allo specificato articolo 85 a pag.82 e seguenti si chiede che vengano da subito specificate, con una tavola allegata le aree oggetto di possibile cessione di volumetria.

a 3:

- "Nuova costruzione, nel rispetto delle disposizioni stabilite per l'ambito di Paesaggio di appartenenza, assunto un indice di edificabilità territoriale

$I_t = 0,35 \text{ mq/mq}$



009

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" in riferimento all'"Area speciale di riqualificazione urbana ASR6: via Matteotti" si chiede che venga da subito allegato una tavola progettuale con indicate in maniera chiara gli obiettivi urbanistici(sia per posizionamento sia per qualità e finitura).

010

Riferimento:

Si chiede che venga rimesso lo standard comunale sull'area ex cava cattaneo al fine di evitare qualsivoglia edificabilità che l'area agricola permetterebbe.

011

03 Dicembre 2012 11:46 Riferimento: .

D.d.p. Nota generale pag 5

"Trattandosi di atto modificativo, la variante non dà pertanto luogo ad un PGT completamente rinnovato, bensì ad uno strumento la cui base essenziale corrisponde al PGT 2009, nel quale sono rese note ed evidenti le variazioni apportate, con specifica motivazione atta a valutarne la coerenza rispetto all'insieme dello strumento.

Osservazione: la "base essenziale" dello strumento "corrisponde al PGT 2009" la cui base di dati utilizzata per l'analisi corrisponde nella maggior parte dei casi al decennio precedente. Le variazioni apportate potranno perciò essere perfettamente coerenti con "l'insieme dello strumento" (2009), peraltro elaborato negli anni precedenti, ma del tutto discordanti con la realtà anche a seguito degli importanti mutamenti nel periodo 2008/presente. Non apportare alcun aggiornamento in tal senso significa quindi dotarsi di uno strumento del tutto svincolato dal contesto attuale.

Si chiede di aggiornare l'intero PGT

012

Riferimento: .

DdP pag 202

"Il DdP 2009 adotta la seguente definizione di paesaggio: "Insieme eterogeneo di tutti gli elementi, i processi e le interrelazioni, che costituiscono l'ecosfera,.."

"...il paesaggio costituisce la massima espressione della capacità di auto-organizzazione della materia vivente e degli elementi abiotici;..."

osservazione: mancano tra i pianificatori e gli estensori del PGT figure professionali con le competenze minime a trattare gli argomenti di cui sopra

si chiede quindi di revisionare e completare il PGT



013

Riferimento: .

Ddp pag 193

definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa producano sensibili effetti in termini di tutela e sviluppo dell'economia locale.

osservazione: è del tutto evidente che gli interventi insediativi producono effetti sull'economia locale; tra l'altro la stessa attività di costruzione edilizia è attività economica generalmente a carattere locale; poiché il termine "sensibile" sfugge alla quantificazione, si chiede formulare diversamente o di stralciare

014

Riferimento: .

DdP pag 202

definizione

Il Tipo edilizio, secondo Giulio Carlo Argan, si determina attraverso una operazione concettuale che, a partire dalla conoscenza di un numero esteso di casi reali (edifici) astrae ed estrae le caratteristiche di similarità ed omogeneità, riducendo o eliminando le singolarità.

osservazione: quella proposta non è una definizione; è interessante sapere come si determina secondo Giulio Carlo Argan ma bisognerebbe specificare che cosa il paesaggio è ai fini del PGT.

si chiede di riformulare la definizione



015

Riferimento: .

Ddp pag 193

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'urbanità e, più in generale, di innalzamento del target di opportunità offerte ai cittadini,
- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa nel caso in cui conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,

osservazione: è del tutto evidente che la concessione di edificazione incrementale a fronte di interventi che dovrebbero limitare marginalmente l'impatto ambientale è di per sé illogica; a ciò si aggiunga l'ampia discrezionalità di valutazione e la difficoltà nei controlli e nelle verifiche. Si chiede la revisione della materia e lo stralcio per le tre ipotesi sopra riportate

016

Riferimento: .

ddp pag 182/3

Strategia C: Interesse generale – funzioni urbane

3.C QUALIFICAZIONE DEI NODI DI ACCESSO ALLA CITTÀ

Azioni demandate al Piano dei Servizi

connessione dei servizi localizzati in ambiti polari (nodi di accesso alla città) con il territorio in stato di naturalità, con lo scopo di favorirne la fruizione.

Osservazione: in altre parole, poiché è assimilato a "territorio in stato di naturalità" tutto il territorio non edificato, con le azioni del piano dei servizi si intende facilitare la penetrazione "con lo scopo di favorirne la fruizione" anche nelle aree finora relativamente preservate proprio data la difficoltà di accesso; i nodi di accesso funzioneranno quindi anche da poli attrattori incontrollati di ulteriori pressioni ed elementi perturbatori, senza dimenticare le azioni di disturbo sulle attività produttive in atto (agricoltura di qualità)

Si chiede di stralciare l'azione proposta e di riconsiderare le modalità di accesso e fruizione del territorio



017

Riferimento: .

Ddp pag 184

“formazione lungo il tratto urbano dell’S.S. Briantea di un sistema lineare di servizi fortemente qualificato, i cui poli principali siano le aree centrali (municipio e servizi connessi), la villa Braghenti (museo), il polo sportivo e scolastico, le aree del PII ex Cava Cattaneo..”

Osservazione: si ritiene necessario un aggiornamento

018

Riferimento: .

Ddp pag 185

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

Realizzazione di un polo integrato di servizi sportivi (piscina) e per il tempo libero fortemente integrato con la naturalità del Parco del Lanza, connesso con attività ricettive e per il benessere delle persone,

estensione del Parco l° Maggio al fine di comprendere tutte le aree libere al contorno aventi significativa dimensione e coerenza paesaggistica con il parco medesimo,

Osservazione: si ritiene necessario un aggiornamento

019

Riferimento: .

Ddp pag 185

Strategia D: Costruzione del sistema dei servizi

3.D FRUIZIONE DEL VERDE TERRITORIALE – RELAZIONI CON IL VERDE TERRITORIALE
Obiettivi.

Attuare il principio di fruizione integrata del territorio, mediante un sistema di percorsi che consentano il godimento del verde territoriale quale fattore di innalzamento della qualità del sito e quale manifestazione diffusa dell’interesse generale, a partire dal recupero della ferrovia della Valmorea e della stazione di fondovalle dell’Olona.

Osservazione: la formulazione del paragrafo si presta a diverse interpretazioni.

Occorre chiarire il concetto di “fruizione integrata”, stabilire quali siano i limiti del “godimento del verde territoriale” ovvero quali siano i confini verde territoriale liberamente fruibile e verde produttivo o verde tutelato. Non è inoltre chiaro a quale sito ci si riferisca. Si rileva infine che il recupero della ferrovia della Valmorea esula dalle competenze e dagli scopi del PGT.



020

Riferimento: .

Ddp pag 185

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Attuare interventi di miglioramento e realizzazione di connessioni tra la rete dei percorsi urbani e il verde territoriale, mettendo in relazione i percorsi con le aree nelle quali si effettuano interventi di compensazione ambientale,
- dotare l'area della stazione della ferrovia della Valmorea di servizi legati al tempo libero e alla fruizione del fondovalle.

osservazione: l'aumentata pressione antropica tende a vanificare gli interventi di compensazione ambientale; altrove si rileva la delicatezza ambientale del nodo idraulico e dell'area della stazione e appare quindi inopportuno per le stesse ragioni destinare l'area alla frequentazione e tantomeno infrastrutturarla in tal senso

021

Riferimento: .

Ddp pag 185/6

Azioni demandate al Piano delle Regole.

definizione di strumenti premiali per orientare gli interventi di completamento ammessi dal piano verso esiti tali da attenuare le problematiche pregresse, mediante fattori incrementali del diritto edificatorio equo attribuibili nel caso in cui ad un intervento a carattere privato sia associato un effetto di miglioramento delle urbanizzazioni.

Osservazione: gli interventi di completamento dovrebbero essere ammessi solo se compatibili con lo stato delle urbanizzazioni e/o se producono miglioramenti dell'esistente. Lo strumento premiale in termini di edificabilità ribalta i concetti e induce a credere che le problematiche pregresse siano responsabilità di una cattiva costruzione piuttosto che di cattiva pianificazione e controllo carente; risulta di difficile attribuzione e quantificazione la "problematica pregressa" e di conseguenza la premialità

Si chiede lo stralcio

022

Riferimento: .

Ddp pag 189

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

1.F SOSTEGNO ALL'IMPRENDITORIA LOCALE DEBOLE

Osservazione: paragrafo probabilmente derivato dal mancato aggiornamento di tabelle, dati e analisi della fase conoscitiva e quindi superato dai tempi; non è inoltre chiaro a quale imprenditoria locale debole ci si riferisca; si chiede l'aggiornamento o lo stralcio



023

Riferimento: .

Ddp pag 190

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

5.F RIDUZIONE DELLE NEGATIVITÀ DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE INTERCLUSE

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

nessuna, in quanto non sussistono situazioni di incompatibilità funzionale all'interno delle aree destinate alla trasformazione urbanistica.

Osservazione: se “non sussistono situazioni di incompatibilità..”, il paragrafo può essere eliminato in quanto inutile

024

Riferimento: .

Ddp pag 191

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

6.F INSEDIAMENTO DI NUOVE FUNZIONI QUALIFICATE PER IL SERVIZIO ALLA PERSONA

Obiettivi.

Localizzare sul territorio nuove funzioni afferenti alle tematiche delle ricettività, del tempo libero, dell'intrattenimento, dei servizi alla persona, strettamente connesse alla mobilità ciclopedonale e alla fruizione del verde territoriale.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

individuazione di luoghi e funzioni coerenti con l'obiettivo strategico e definizione di mutui effetti di qualificazione della mobilità ciclopedonale e di fruizione del verde territoriale (Parco del Lanza).

Osservazione: visto che si parla di tutela e sviluppo di attività economiche per il servizio alla persona, così come formulato, il paragrafo può essere inteso come una possibilità di edificazione di nuovi insediamenti all'interno del parco purchè in funzione di fruizione e di asfaltatura dei sentieri purchè in funzione di mobilità



025

Riferimento: .

Ddp pag 193

Strategia H: Efficacia del piano

1.H PREMIALITÀ DELL'AZIONE DI INTERESSE GENERALE

Definizione di meccanismi premiali....

completamento delle urbanizzazioni primarie nelle zone di periferia laddove risultano carenti,...

osservazione: il completamento delle urbanizzazioni primarie non può e non deve essere barattato con premialità edificatorie di nessun tipo, e proprio per il carattere di interesse generale unito al fatto che gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti prima dell'edificazione, costituisce un grave indice di scarsa serietà dell'ente nell'assolvimento dei propri compiti e attribuzioni.

Si chiede di rivedere il concetto di premialità e la sua applicazione pratica; si ritiene opportuno approntare una lista di priorità relativa alle azioni urgenti tra cui inserire il completamento delle urbanizzazioni primarie, con le necessarie previsioni di pds e pdr

026

Riferimento: .

In riferimento al documento adottato "PdR 1.0 Relazione Generale" si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di almeno un paio d'anni.

Un esempio per tutti i dati riferiti al sistema commerciale sono del 2001 e non tengono presente come strutture nelle vicinanze l'Esselunga di Solbiate-Binago...

027

Riferimento: ..

In riferimento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" in riferimento all'"ASR1 Via M.Patrioti via Somalia" si chiede che venga aggiunta il totale divieto alla demolizione dell'edificio esistente ma qualsiasi intervento debba tener conto e mantenere le murature perimetrali e portanti esistenti .



028

Riferimento: ..

Ddp pag. 168

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, dovrà garantire la coerenza tra i caratteri peculiari del paesaggio naturale e le attività economiche del settore primario, consentendone sempre l'esercizio preservando tuttavia il territorio da edificazioni con effetto di distorsione tipologica;

osservazione: formulazione ambigua e fuorviante, in quanto si potrebbe intendere che sono vietate le attività che non si accordano con i caratteri peculiari (quali? E a giudizio di chi?) del paesaggio naturale (dov'è?) e si potrebbero impedire le costruzioni funzionali all'attività economica non in quanto contrastanti con la legge 12 ma in quanto secondo l'architetto di turno hanno effetto di distorsione tipologica e cioè con il ricorso all'opinabile e all'arbitrario. Per il secondario e il terziario invece il problema non si pone nemmeno, il capannone o Malnate 2000 non distorcono.

029

Riferimento: .

Ddp pag. 165

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- la struttura del paesaggio urbano,
- la struttura del sistema insediativo,
- il sistema dei servizi e delle connessioni urbane.

Osservazione: vedi anche osservazione sulla definizione di paesaggio; se non sono disponibili le competenze e se la base di dati si riferisce ai primi anni del secolo, è evidente che il PGT non può "offrire una salda documentazione di conoscenza di base".

Si chiede di revisionare e integrare il documento.

030

Riferimento: .

Ddp pag 197

...nonché interventi su aree interne al territorio urbanizzato che determinano variate al Piano delle Regole...

Osservazione: il testo non è comprensibile



031

Riferimento: .

Ddp pag 200

C3 - Principio di tutela del paesaggio

Il DdP 2009 esercita la propria azione di tutela del paesaggio e di garanzia della qualità e della compatibilità delle trasformazioni mediante le direttive denominate Fondamenti di progettazione paesaggistica, emanate per ciascuna Area di trasformazione.

Osservazione: affidare l'azione di tutela del paesaggio e di garanzia di qualità e compatibilità delle trasformazioni non può essere demandato alla interpretazione di frammentarie "direttive" riferite alla sola progettazione paesaggistica, nondimeno parte del bagaglio culturale del progettista, ma deve fare riferimento, se necessario, a metodologie consolidate si chiede di riscrivere semplificando, eliminando le ambiguità e con i riferimenti appropriati

032

Riferimento: .

Ddp pag 200

C4 - Concetto di tutela

L'azione del DdP 2009 si fonda sull'applicazione di un concetto di tutela in senso evolutivo, che pertanto non corrisponde al binomio tutela ↔ conservazione. La tutela è esercitata dal piano mediante la definizione di indirizzi che tratteggiano gli scenari evolutivi da conseguire; tali scenari evolutivi discendono

- dalla lettura dello stato del paesaggio esistente all'epoca della pianificazione;
- dalla definizione degli obiettivi della trasformazione urbanistica.

Osservazione: tralasciando l'aleatorietà di quanto più sopra esposto, che, prestandosi ad interpretazioni contrastanti non potrà che generare contenzioso, si fa notare che, poiché la tutela discende dagli scenari evolutivi che a loro volta discendono dalla definizione degli obiettivi della trasformazione urbanistica, è lecito pensare che di fatto non sarà possibile assicurare alcuna tutela "esercitata dal piano" riferendosi il piano a condizioni sociali ed economiche passate e radicalmente diverse dalla realtà odierna.



033

Riferimento: .

Ddp pag 193

- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa producano sensibili effetti in termini di tutela e sviluppo dell'economia locale.

Osserv.: poiché l'edilizia è a tutti gli effetti attività economica locale che necessita tutela e sviluppo, chi costruisce un palazzo può beneficiare della elevazione dei diritti edificatori, posto che se i diritti sono tali non sono variabili tra un massimo e un minimo in funzione dell'occhio dell'osservatore?

Se vengo a costruire un inceneritore, lo posso fare più grande se impiego manodopera locale? Si chiede di eliminare questo premio o in subordine di formulare in maniera inequivoca il concetto.

034

Riferimento: .

Ddp pag 194

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- rinvio agli strumenti deliberativi comunali per l'istituzione di strumenti di contribuzione economica (oneri di urbanizzazione) finalizzati all'esecuzione di opere di sistemazione ambientale e di riassetto idrogeologico, da correlare agli interventi di trasformazione edilizia maggiormente significativi, ovverosia tali da determinare effetti sensibili sul sistema insediativo.

Osservazione: non si comprende a fronte di quale logica i (maggiori?) oneri di urbanizzazione dovrebbero essere destinati a inutili opere di compensazione piuttosto che alla correzione degli "effetti sensibili sul sistema insediativo"

035

Riferimento: .

Ddp pag 194

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- rinvio agli strumenti deliberativi comunali per l'istituzione di strumenti di contribuzione economica (oneri di urbanizzazione) finalizzati all'esecuzione di opere di sistemazione ambientale e di riassetto idrogeologico, da correlare agli interventi di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano.

Osservazione: non si comprende per quale logica gli interventi di "sistemazione ambientale" e di "riassetto idrogeologico" che per loro stessa natura devono intendersi come prioritari ed indifferibili debbano dipendere da interventi di trasformazione urbanistica.



036

Riferimento: .

ddp pag. 202

definizione di paesaggio e specifica

osservazione: la definizione e la specifica riportate implicano un approccio multidisciplinare, per il quale i redattori non sono minimamente attrezzati. Ne derivano conclusioni approssimative e discutibili.

Si chiede di revisionare e integrare il documento.

037

Riferimento: .

Ddp pag. 168

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti i seguenti elementi:

- le attività economiche esistenti,
- il rapporto tra attività economiche e sistema urbano,
- il rapporto tra attività economiche e sistema della naturalità.

Osservazione: vedi anche osservazione sulla definizione di paesaggio; se non sono disponibili le competenze e se la base di dati si riferisce ai primi anni del secolo, è evidente che il PGT non può "offrire una salda documentazione di conoscenza di base".

Si chiede di revisionare e integrare il documento.

038

Riferimento: .

Ddp pag 206

D15

..balatoi, gronde...

D16

.. balconi, balatoi,..

Osservazione: errore

039

Riferimento: .

ddp pag 168

il Piano delle Regole dovrà altresì stabilire le regole che consentono lo svolgimento delle attività economiche primarie tuttavia preservando i segni e le permanenze del paesaggio storico.

Osservazione: non compete al Piano di Governo del Territorio stabilire le modalità di svolgimento di una attività economica, e tantomeno ponendo vincoli ampiamente discrezionali se non arbitrari.

Si chiede di eliminare e formulare le parti restanti in modo chiaro e non ambiguo

Attività culturali, formative, ricreative. Promozione del territorio pag.16/46

Via G. Bosco 4 21046 Malnate (VA) tel. 0332-428517 389.58.88.217 – www.malnate.org

Reg. Prov. delle Ass. senza scopo di lucro n°VA-66 Sez. Culturale (B) L.R. 28/96

Cod. Fisc/ P.IVA 02643740125



040

Riferimento: .

ddp pag 169

Obiettivi generali. Ogni scelta del PGT dovrà conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- riconoscere ambiti territoriali per i quali sussiste, per ciascun punto geografico in essi compreso, un diritto potenziale di edificabilità, e quindi implicitamente un valore economico, dipendente esclusivamente dalle condizioni di fatto, dunque autonomo rispetto alle scelte insediative compiute dal PGT,

osservazione: la legge regionale riconosce un diritto edificatorio potenziale unitario a ciascun punto del territorio comunale, superando il concetto di zoning dei vecchi piani regolatori; lo stock volumetrico, cioè le volumetrie complessivamente assegnate in funzione delle analisi e progressivamente ridotte sono uniformemente attribuite e sono allocate fisicamente con gli strumenti della perequazione e compensazione; quindi l'unico diritto edificatorio equo è quello unitario, anche considerando che le esternalità dell'edificato sono sopportate anche dalle parti di territorio che per varie ragioni, legate al pubblico interesse presente o futuro non possono esserlo. In sostanza andrebbe operata una 'spalmatura' della dotazione volumetrica, beneficiando dunque anche i fondi che in un piano tradizionale verrebbero gravati con un vincolo, ai quali il piano perequativo riconosce invece una frazione della volumetria insediabile, anche se eventualmente concentrabile solo altrove.

L'impostazione del piano deve quindi essere interamente rivista.

041

Riferimento: .

Ddp pag. 170

-favorire i processi attuativi in grado di generare le condizioni di innalzamento del grado di urbanità, di miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi, di miglioramento ambientale, anche utilizzando modelli di gestione dei contributi di costruzione tali da modulare l'imposizione a favore degli interventi virtuosi in materia di energia e ambiente

Osservazione: poiché non è stabilita una soglia prestazionale (e risulta comunque di difficile misurare la fattibilità degli obiettivi di progetto), tutti gli interventi anche minimi dovranno essere considerati virtuosi e innalzatori del grado di urbanità, sottraendo risorse dagli oneri di urbanizzazione che, come noto, hanno scopo diverso (strade, fogne, illuminazione pubblica, rete di distribuzione energia elettrica e gas, aree per parcheggio, aree per verde attrezzato. ecc.). Quindi si deve supporre che per finanziare tali opere, gli sconti applicati ad alcuni dovranno essere compensati dalle tasse pagate da tutti a fronte di benefici solo teorici e presunti in quanto difficilmente quantificabili.

Altri pacchi di carta inutile e montagne di contenzioso (vedi lavori eseguiti male).

Si chiede di eliminare.



042

Riferimento: .

Ddp pag 193

- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa nel caso in cui conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,

osserv.: si introducono evidenti distorsioni tra settori, disincentivando o limitando alla sola convenienza economica tutti gli interventi tecnologici di maggiore impatto (a.e. nelle strutture socioassistenziali e nelle strutture commerciali e/o uffici) e inoltre ci si espone a disastri legali nel caso della commercializzazione dei diritti già assegnati e che risultassero non dovuti a seguito di non conformità al controllo

Si chiede di eliminare questo premio oppure di trasformarlo in minori imponibili / sconti tariffari

043

Ddp pag. 167

- riconoscere il fondamentale ruolo delle strade per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano, orientando le trasformazioni del territorio in modo tale da valorizzare i rapporti morfologici tra lo spazio pubblico e il tessuto edificato,

Osservazione: chissà perché deve conseguire che i rapporti morfologici si valorizzano modificando il tessuto edificato invece che lo spazio pubblico. Togliere il paragrafo in quanto enunciazione inutile

044

Riferimento: .

Ddp pag. 167

- la qualità territoriale in genere quale fattore di competitività del sistema.

Osservazione: non è specificato di quale sistema trattasi e nei confronti di quale altro dovrebbe manifestarsi competitività e a beneficio di chi.



045

Riferimento: .

Ddp pag. 211

Tutti gli interventi relativi alle aree di trasformazione, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla ricostruzione del paesaggio naturale.

Osservazione: l'idea di "ricostruire" qualcosa di naturale testimonia della confusione concettuale che permea l'impianto del PGT. È altrettanto evidente che se si reputa necessario e indispensabile, in funzione del soddisfacimento di bisogni reali e prioritari, trasformare un'area, non risponde ad alcuna logica compensare attraverso la realizzazione di un posticcio o di un falso, poiché attraverso la trasformazione stessa si realizza il massimo beneficio collettivo con il minimo danno. Le compensazioni ambientali sono perciò inutili se non dannose in quanto vanno ad alterare situazioni stabili e/o in via di riequilibrio spontaneo

Si chiede di stralciare e rivedere i fondamenti del piano.

046

Riferimento: .

ddp pag 167

Mediante la programmazione integrata dovranno essere messe in atto specifiche azioni di recupero delle aree prossime alla stazione della ferrovia della Valmorea, al fine di consentire la fruizione del fondovalle.

osservazione: obiettivo non compatibile con la tutela dei valori ecologici espressa in altre parti dei documenti

si chiede lo stralcio del paragrafo o in alternativa l'adeguamento degli stessi

047

Riferimento: .

Ddp Pag 211

I proventi derivanti dall'applicazione degli oneri di compensazione ambientale dovranno essere impiegati

prioritariamente per interventi volti al rafforzamento della rete ecologica comunale, mediante siepi, filari, e opere similari, nonché mediante la realizzazione di passaggi faunistici in corrispondenza delle opere infrastrutturali che determinano l'interruzione della rete.

Osservazione: si fa notare che gli "interventi volti al rafforzamento della rete ecologica" si traducono in ulteriore sottrazione di superfici per la loro realizzazione, impattando quindi 2 volte, in senso economico e come occupazione di spazi che frammenteranno ulteriormente il mosaico e che in un territorio dove le aree libere disponibili sono estremamente ridotte non mancherà di produrre ulteriori effetti negativi. Si sottolinea anche che tali opere necessitano di manutenzione attenta e costante, difficilmente ipotizzabile considerando lo stato in cui versano gli spazi aperti alla fruizione



048

Riferimento: .

Ddp Pag 211

E' data facoltà al Comune, in sede di definizione degli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di ricostruzione del paesaggio.

L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.

Osservazione: si ricorda che gli orientamenti giurisprudenziali recenti impongono l'emanazione di bandi anche per le opere a scomputo. A maggior ragione quanto precede è improponibile.

Si ritiene necessaria e quindi si chiede una seria revisione di parte terza di tutti i documenti di piano.

049

Riferimento: .

Ddp Pag 211

Gli oneri di compensazione ambientale... nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT....

..finalizzate alla ricostruzione del paesaggio naturale.

..coerenti con gli obiettivi di ricostruzione del paesaggio.

Osservazione: poiché la maggiorazione degli oneri è già prevista dall'art.43 e l'art. 44 parla solo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, si deduce che la misura attuale degli oneri aumenterà almeno 2 volte: 1 per sottrazione di superfici nello stato di fatto (praticamente tutte), da "destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità", 1 per compensare la quota di oneri da destinare alla fantomatica "ricostruzione del paesaggio" e magari 1 per compensare le riduzioni a seguito di edilizia bioclimatica e risparmio energetico. Visto anche che "Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.", si chiede di esporre e normare in maniera chiara e precisa e non soggetta alle interpretazioni del momento ed eventualmente di procedere ad una revisione organica della materia



050

Riferimento: ..

Rapporto Ambientale pag 13

Il grafico seguente illustra la distribuzione percentuale delle emissioni sul territorio di Malnate... L'agricoltura e in particolar modo l'allevamento di bovini e altro responsabile delle emissioni di composti azotati...

Il grafico inoltre evidenzia il ruolo in assorbimento dei gas serra da parte delle aree boscate

Osservazioni:

- 1) il grafico si discosta pesantemente da quello relativo alla provincia dove la combustione dell'industria è accreditata di circa il 5% di so₂ e circa 45% di nox. Poiché non esistono (e non esistevano nel 2008) attività con processi di combustione (abrasivi e fonderia entrambe estremamente ridotte) la correttezza dell'elaborazione è dubbia
- 2) a pag. 128 del documento di piano si legge: "Permane significativa la superficie destinata alle colture cerealicole, mentre risultano pressoché INESISTENTI le attività di SILVICOLTURA e le attività ZOOTECHNICHE;"
- 3) oltre al contrasto con l'affermazione precedente, si deve sottolineare che le aree boscate (come le colture cerealicole) hanno certamente un ruolo anche se da quantificare con maggiore precisione, nell'assorbimento dei gas serra, ma come noto nei confronti della sola CO₂ e non dell'universalità degli agenti



051

Riferimento: .

ddp pag 162

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale della conservazione e dell'innalzamento dei valori ecologici del territorio, il PGT deve:

- conservare i valori del patrimonio verde naturale quali fondamenti per una politica di sviluppo sostenibile, determinando per quanto possibile le correlazioni di detti valori con i fattori urbani ecologicamente rilevanti,
- definire azioni di sviluppo del territorio tali da arrestare il processo di erosione dei valori ecologici, e, se possibile, tali da determinare l'innalzamento del ruolo degli elementi ecologicamente rilevanti,
- aumentare il potenziale di fruizione turistica delle aree paesaggisticamente più rilevanti mediante una rete di percorsi e servizi avente quale cardine il recupero della ferrovia della Valmorea.
- definire azioni di governo tali da coniugare gli interessi specifici o privati (insediamento di attività umane) con gli interessi generali, specifici (servizi) o diffusi (fruizione del territorio).

Osservazione: l'obiettivo di conservazione del patrimonio verde naturale e l'obiettivo di arrestare il processo di erosione dei valori ecologici e di innalzare il ruolo degli elementi ecologicamente rilevanti sono in conflitto con gli interessi privati (insediamenti di attività), generali (servizi) o diffusi (fruizione) poiché un aumento delle pressioni su aree ecologicamente e paesaggisticamente rilevanti (anche in quanto limitate e non replicabili) ne mette in pericolo la stessa sopravvivenza. La rete di percorsi e servizi in aree naturali o rinaturalizzate introduce nuovi elementi di disturbo che minacciano specie e habitat. La conservazione di aree naturali residue in contesti fortemente antropizzati è incompatibile con la loro fruizione. Si chiede di rivedere l'impostazione della strategia.

052

Riferimento: .

R.A. pag 21

La presente figura estratta dalla cartografia RER evidenzia l'importante ruolo del territorio di Malnate...

Osservazione: la riproduzione è a bassissima risoluzione e quindi indistinta, è impossibile distinguere gli elementi caratteristici del territorio e si intuisce la posizione approssimativa del comune solo con riguardo al confine di stato; manca una legenda dei simboli. Si chiede di pubblicare qualcosa di leggibile



053

Riferimento: .

R.A. pag 22

La figura seguente illustra nel dettaglio gli elementi costitutivi della RER sul territorio comunale
Osservazione: manca una legenda, non si capisce quali siano gli elementi e i riferimenti grafici

054

Riferimento: .

Rapp Amb pag. 27

Spostandosi verso S.Salvatore si rileva la presenza di un corridoio ecologico di primo livello, comprendenti aree con struttura generalmente lineare le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento del flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraversando corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree naturali protette.

Osservazione: oltre a manifestarsi un uso sconsiderato, in quanto esteso agli errori di battitura, della funzione copia e incolla, bisogna interrogarsi sul contributo del paragrafo precedente al Rapporto Ambientale e più in generale alla utilità della ripetizione di tali banali espressioni nei confronti di una chiara e completa comprensione del documento. Si chiede una revisione integrale del testo.

055

Riferimento: .

Ddp pag 163

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà conferire al verde territoriale il significato insostituibile di servizio generale, ovvero sia di requisito minimo del diritto del cittadino per la qualità del proprio territorio. Il Piano dei Servizi dovrà dunque stabilire adeguate azioni per determinare l'innalzamento del grado di fruibilità del patrimonio verde naturale, valorizzando i percorsi e le connessioni con il sistema urbanizzato.

Osservazione: si ricorda che quasi tutte le superfici a verde sono private; il patrimonio verde naturale privato prima di essere reso fruibile valorizzando i percorsi e le connessioni e con adeguate azioni (e probabilmente disperso e degradato come si desume dallo stato delle zone di fondovalle) dovrà essere acquisito ovvero espropriato.

Si invita alla redazione di norme meno demagogiche, magari limitando l'ambito di azione al verde pubblico anche più bisognoso di attenzione e di innalzamento della qualità



056

Riferimento: .

Ddp pag. 167

Spetta ai medesimi strumenti il compito di consentire la realizzazione di importanti innovazioni del sistema dei servizi, allorquando si riconosce a questi ultimi una valenza strategica anche in relazione alla fruibilità del territorio naturale

Osservazione: occorre specificare cosa si intende per importanti innovazioni del sistema dei servizi e come tali obiettivi possano essere realizzati principalmente con la programmazione integrata

057

Riferimento: .

Rapp.Amb. Pag 21

La RER, e i criteri per la sua implementazione:

..

- fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agro-ambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema

osservazione: l'enunciato è assolutamente incomprensibile, e non se ne comprende nemmeno l'utilità ai fini del rapporto ambientale

058

Riferimento: .

Ddp pag. 167

riconoscere il fondamentale ruolo della ferrovia Milano-Varese e del nodo della stazione, quale potenziale sito di interscambio tra il trasporto su gomma e il trasporto ferroviario,

osservazione: la stazione FNM di MALNATE dovrebbe essere al servizio di Malnate prima che al servizio di qualunque idea balzana, visto che il costo dei servizi accessori (parcheggi in primis) grava su Malnate. Manca lo spazio per farne un nodo di interscambio gomma/ferro (che è tale quando gestisce anche le merci), come si può agevolmente verificare recandosi sul posto. In compenso, da anni, nessuna pianificazione e nessun intervento si è rivelato utile a risolvere un problema banale come quello dei parcheggi per i pendolari.



059

Riferimento: .

Ddp pag. 168

Mediante specifici strumenti di programmazione integrata sarà possibile l'elevazione dell'attuale stazione FNM al rango di nodo d'interscambio, prevedendo la realizzazione di parcheggi e di destinazioni d'uso al servizio del viaggiatore. La

formazione di un nodo d'interscambio dovrà essere connaturata alla realizzazione di un sistema di accesso alle zone di sosta derivato dalla viabilità principale (S.S. Briantea) in modo tale da non aggravare le condizioni della viabilità urbana.

osservazione: la stazione FNM di MALNATE dovrebbe essere al servizio di Malnate prima che al servizio di chiunque passa, visto che il costo dei servizi grava su Malnate. i parcheggi per i viaggiatori dei paesi lungo la linea fateli con i soldi loro, "elevate di rango" Malnate evitando altro asfalto e cemento per strade e infrastrutture inutili e costose per i malnatesi

060

Riferimento: .

R.A. pag 26

A protezione di tale area la rete ha evidenziato sul territorio di Malnate una fascia esterna di permeabilità con i territori esterni per la quale auspica una omogenea definizione....

Osservazione: il PTC della Provincia di Como non può evidentemente normare la provincia di Varese e il comune di Malnate e infatti salvo dimostrazione contraria non "auspica" un bel nulla essendo una fascia di permeabilità cosa ben diversa da una fascia di protezione. Riscrivere correttamente, grazie.

061

Riferimento: .

R.A. pag 26

A ridosso dell'area monofunzionale 1 (AMF1) è stata rilevata una Zona Tampone....da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principali di sviluppo sostenibile.

Osservazione: prescindendo dalla scarsa comprensibilità, anche per la notevole presenza di refusi, trovandosi la Zona suddetta interamente in provincia di Como....

062

Riferimento: .

RA pag 35

Il territorio è interessato dalla presenza di diverse previsioni infrastrutturali...nodo Folla di Malnate rotatoria s.s. Briantea... s.s. Briantea via Peschiera -Tangenziale di Varese

Osservazione: le infrastrutture suddette sono realizzate da anni. Forse è il caso di aggiornare l'intero rapporto ambientale



063

Riferimento: .

R.A. Pag 29

Tabella

Osservazione: il fabbricato in via gere non è la Tessiltinta ed è ben anteriore al 1900, come il fabbricato Tessiltinta (archeologia industriale) mentre il fabbricato Croci Compressori è ben posteriore al 1900. Andrebbero inoltre indicati la Cava Cattaneo fra i siti contaminati e le coperture industriali in amianto, visibili anche da foto aerea.

064

Riferimento: .

RA pag 32

Sebbene fortemente antropizzato il sistema ambientale del territorio di Malnate possiede elementi di notevole interesse quali la rete del PLIS (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale) , i corridoi fluviali (Olona, Lanza, Bevera)..

Ra pag 33

Opportunità

Delimitare le aree da destinare al Plis della Valle della Bevera

Osservazione: il torrente Bevera è esterno al territorio di Malnate per tutto il suo corso, salvo un tratto di circa 300 metri al confine Nord Ovest. Il costituendo Parco della Bevera interessa certamente al suo promotore/progettista dott. Uggeri, ha invece una importanza estremamente ridotta per Malnate. Si chiede di stralciare e destinare le risorse alla manutenzione dei parchi urbani.

065

Riferimento: .

Ddp pag 167

Mediante la programmazione integrata dovranno essere messe in atto specifiche azioni di recupero delle aree prossime alla stazione della ferrovia della Valmorea, al fine di consentire la fruizione del fondovalle.

RA pag. 20

La rete ecologica costituisce un tema molto importante per il territorio comunale in quanto il territorio di Malnate, ed in particolare l'area della Folla, rappresenta un elemento fondamentale delle connessioni ecologiche sovralocali...

Ra pag 33

Minacce: infrastrutturazione dei sistemi di fondo valle

Ddp pag 177

localizzare potenzialità di servizi tali da generare la massima estensione delle aree fruibili dei fondovalle

Osservazione: occorre revisionare tutti i documenti



066

Riferimento

In riferimento al documento adottato "PdR 23.0 Disciplina Generale" si chiede di sostituire all'articolo 34 il comma 4 con il seguente comma:

-“Gli edifici accessori non sono normati dal precedente comma infatti, pur nel rispetto del Codice Civile, essi possono anche essere costruiti a distanze inferiori dai 5 ml. dal confine o a confine stesso, anche in adiacenza al fabbricato principale.”

067

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 23.0 Disciplina Generale" in riferimento all'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6: via Matteotti" si chiede che venga eliminato le ultime 9 righe del comma 1 articolo 166

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PdR 23.2 Disciplina Generale" in riferimento all'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6: via Matteotti" si chiede che venga da subito allegato una tavola progettuale con indicate in maniera chiara gli obiettivi urbanistici(sia per posizionamento sia per qualità e finitura).

068

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "PDS 1.0 Analisi e strategie " relativamente all'articolo sulla Funzionalità degli edifici scolastici si chiede l'aggiornamento dei dati delle classi e dei numero dei bambini facendoli corrispondere all'anno scolastico in corso

069

Riferimento:

In riferimento al documento adottato "DdP 16b.0 Manifesto per il Governo del Territorio" si chiede che venga aggiornata e ultimata la legenda della tavola in quanto incompleta.



070

Riferimento:

in riferimento al Rapporto Ambientale pag. 24

Le core areas di primo livello sono le aree di idoneità faunistica medio alta che costituiscono le connessioni ecologiche principali...

Le core areas di secondo livello sono le aree di idoneità faunistica medio alta che costituiscono una serie di corridoi trasversali...

Le fasce tampone sorgono a margine delle core areas e comprendono aree a minore idoneità faunistica....

Osservazione:

aree nucleo (core areas): gli ecosistemi più significativi, dotati di un'elevata naturalità, che costituiscono l'ossatura della rete;

aree tampone (buffer zones o aree cuscinetto): contigue alle aree nucleo, che svolgono una funzione di protezione con una sorta di effetto filtro;

corridoi ecologici: ovvero porzioni continue di territorio in grado di svolgere funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie e aree puntiformi o frammentate (dette stepping stones).

oltre che delle variabili legate al contesto di studio, è necessaria anche la convergenza nella definizione degli obiettivi di pianificazione che possono essere riferiti a singole specie obiettivo (target species), a gruppi ecologicamente affini, a comunità e a ecosistemi.

071

Riferimento:.

In riferimento al documento Ddp pag 109:

occorre stabilire forti sinergie tra il processo di completamento del quadro dei servizi e la tutela della naturalità, potenziando in tal modo le opportunità di fruizione offerte ai cittadini.

Osservazione: tutela della naturalità significa non calpestare l'erba; servizi e fruizione significano una panchina e un chiosco nel prato; l'esempio è abbastanza chiaro? Vi spiace riscrivere le parti dove ci sono concetti/previsioni in aperto contrasto tra loro

072

Riferimento:

Rapp. Amb. Pag 36

Effetti sulla Rete Natura 2000

Osservazione: paragrafo inutile dato che è noto che a Malnate e dintorni non ci sono sic/zps



073

Riferimento:

Pdr pag 176 Requisiti del Progetto

d) le nuove costruzioni non potranno determinare la soppressione di esemplari arborei d'alto fusto, così come definiti dalla normativa vigente, salvo che nei casi sia dimostrata l'impossibilità di utilizzazione dei diritti edificatori attribuiti dal PdR 2009,

osservazione: la dimensione dell'albero non è di per sé indicatore di pregio e le decisioni in merito non possono essere prese a esclusiva discrezione del funzionario

074

Riferimento:

Pdr pag 176 Requisiti del Progetto

d) le nuove costruzioni non potranno determinare la soppressione di esemplari arborei d'alto fusto, così come definiti dalla normativa vigente...

osservazione: si invita ad indicare la norma vigente che definisce "esemplare arboreo d'alto fusto"

075

Riferimento:

Ddp pag 176

definizione di modalità di compensazione ambientale delle trasformazioni urbanistiche tali da generare ricadute sul territorio in stato di naturalità.

Osservazioni: non si comprende per quale motivo è necessario alterare con "compensazioni ambientali" altri territori oltre a quelli già impattati dalle trasformazioni

076

Riferimento:

Ddp pag 176

Esercitare la massima tutela possibile sulle aree in stato di naturalità nell'intorno del tessuto urbanizzato che esprimono un valore agricolo reale o potenziale al fine di tutelare l'esercizio dell'agricoltura quale attività economica e il significato di essa volto alla tutela del territorio.

.. esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione in ambiti caratterizzati da effettiva attività agricola

Osservazione: se le aree esprimono un valore agricolo non sono evidentemente "in stato di naturalità". Essendo l'agricoltura attività economica, come tale andrebbe considerata evitando di porre vincoli che limitano fortemente il suo esercizio primi fra tutti il consumo di superfici operato con gli ambiti t3 e t6, oltre che con la destinazione a servizi di ampie superfici già coltivate (via Colombo, Via Milano ecc). Si chiede di modificare nel senso di una vera tutela anche a beneficio del territorio.



077

Riferimento:.

Ddp pag 177

Azioni demandate al Piano delle Regole.

individuazione delle aree boscate a partire dalle informazioni cartografiche disponibili (aerofotogrammetria, ortofoto), nel rispetto dei disposti della L.r. 27/2004 e conseguente normazione finalizzata alla massima tutela.

Osservazioni: poiché le aree boscate sono già ottimamente individuate, e poiché la materia non rientra tra le competenze del comune, oltre al fatto che il territorio dispone di normativa specifica e Piano di Indirizzo Forestale cui fare riferimento, sorge il dubbio che il paragrafo abbia l'unica funzione di andare a sovrapporre vincoli inutili, come già avvenuto con la vincolistica del Parco del Lanza. Si chiede di eliminare

078

Riferimento:

Ddp pag 178

Azioni demandate al Piano delle Regole.

istituzione di specifica disciplina finalizzata alla regolamentazione dell'entità delle modificazioni della geomorfologia, anche relativamente ad attività prive di rilevanza edilizia (ad esempio attività di conduzione dei fondi).

Osservaz.: non risulta che a Malnate e circondario le "attività di conduzione dei fondi" alterino la geomorfologia, nel caso basta una riga nelle NTA che stabilisca un franco di variazione della quota campagna +/- 0,5 . La specifica disciplina è sintomo di furore vincolistico utile solo alla produzione di carta timbrata. Eliminare (e controllare i cantieri) grazie.

079

Riferimento:

Pdr pag 23

L'azione del Piano delle Regole si fonda sull'applicazione di un concetto di tutela in senso evolutivo, che pertanto non

corrisponde al binomio tutela ↔ conservazione. La tutela è esercitata dal piano mediante la definizione di indirizzi che tratteggiano gli scenari evolutivi da conseguire; tali scenari evolutivi discendono

- dalla lettura dello stato del paesaggio esistente all'epoca della pianificazione;
- dalla definizione di obiettivi strategici di trasformazione.

Osservazione: poiché la pianificazione è fatta ora, si deduce che la lettura dello stato del paesaggio e la definizione degli obiettivi strategici devono essere attuali e cioè basati sulla realtà odierna. Ci si chiede quindi a cosa servono i dati riferiti al decennio precedente in mancanza di quelli riferiti agli anni più recenti



080

Riferimento:

Pdr pag 175

Ambiti del paesaggio urbano caratterizzati dalla presenza significativa di aree verdi agricole, residuali o pertinenziali

Osservazione: se si tratta di aree agricole non potranno certamente essere considerate pertinenziali all'urbano; viceversa non saranno agricole

081

Riferimento:

ddp pag. 176

normazione delle aree in stato di naturalità al fine di orientarne la conduzione secondo modalità compatibili con i valori del paesaggio e di tutelarne l'assetto idrogeologico,

osserv. Si fa notare che se le aree sono in "stato di naturalità" e si intende mantenerle come tali, non ha alcun senso auspicarne "la conduzione secondo modalità compatibili" e tantomeno intervenire per "tutelarne l'assetto idrogeologico" cioè per bloccare in un quadro statico ciò che per definizione è in evoluzione dinamica. Si chiede una revisione del piano per quanto riguarda le aree esterne all'edificato, iniziando con la definizione stessa di aree naturali.

082

Riferimento:

RA sintesi pag 18

l'aggiornamento dell'art. 75 relativo alle premialità per il risparmio idrico e la riduzione dei reflui integrando tra le azioni soggette a premialità la seguente voce:

realizzazione di impianti di fitodepurazione al servizio dell'intero complesso immobiliare oggetto di intervento, tali da rendere autosufficiente la capacità di smaltimento delle acque reflue

si osserva che la vigente normativa consiglia il ricorso alla fitodepurazione per gli insediamenti isolati e le case sparse; nei contesti urbani tali metodologie sono fortemente sconsigliate in quanto per garantire il rispetto dei parametri allo scarico è necessario operare con carichi costanti e provvedere a una assidua manutenzione, controllo e monitoraggio; assegnare un premio senza essere in grado di verificare i risultati è contrario ad ogni logica. Per analogia andrebbe inoltre assegnato lo stesso premio agli impianti che assicurano la riduzione dei reflui (a.e. Dispersione nel suolo) ammessi dalla legge; inoltre la fitodepurazione non consente risparmio idrico



083

Riferimento:

Pdr pag 176

1 Obiettivi perseguiti dal PdR 2009

Il PdR 2009, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:
qualificare gli spazi aperti privati;

osservazione: pretendere di espropriare i cittadini imponendo come devono intendere la “qualificazione” sembra veramente eccessivo

084

Riferimento:

RA sintesi pag 19

Si precisa che tale analisi è stata impostata non come “relativa” rispetto al confronto con il PGT 2009, ma come sostenibilità assoluta del “nuovo” strumento di governo del territorio rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale

osservazione: in questo caso il “nuovo” strumento andava valutato rispetto alla preesistenza, cioè alle condizioni immediatamente precedenti il PGT 2009, ad esempio per quanto riguarda il consumo di suolo, considerando anche gli ambiti resi edificabili dal PGT 2009 e non stralciati dalla variante, e dalla stessa “occupazione” di aree agricole e boschive per servizi, parchi e piste ciclabili; inoltre la valutazione avrebbe dovuto considerare analisi aggiornate e non i dati vecchi di anni tuttora presenti nel “nuovo” PGT, anche alla luce della matrice di confronto pag 21 punto 8) Riesaminare l’assetto funzionale e paesaggistico del territorio, anche alla luce di riscontri cartografici maggiormente aggiornati, al fine di precisare e ri-orientare il quadro delle invarianti, e per conseguenza ridefinire le politiche di governo in tema di contenimento del consumo di suolo e di riduzione dei parametri d’uso dei suoli in taluni ambiti territoriali.



085

Riferimento:

RA sintesi pag 20

OBIETTIVI GENERALE DELLA VARIANTE 2012

3)Riconoscere le aree di trasformazione del PGT vigente, con l'obiettivo di ridurre il potenziale insediativo complessivo e di escludere effetti di dispersione urbana, consentendo in generale interventi orientati al miglioramento della fruibilità territoriale. Favorire la riqualificazione urbana mediante recupero di aree dismesse e sottoutilizzate, affinando e finalizzando le disposizioni del vigente PGT, con l'obiettivo primario di migliorare la qualità e la dotazione degli spazi pubblici. Correlare inscindibilmente le trasformazioni urbane con obiettivi di miglioramento ambientale e di riduzione delle emissioni.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'

ridurre e contenere l'inquinamento ambientale ed elettromagnetico

oss. Nella tabella è sottolineata una forte correlazione, cosa che di per sé risulta difficilmente dimostrabile senza scadere nella banalità. Si invita a rivedere la matrice esponendo in maniera concreta

086

Riferimento:

RA sintesi pag 21

OBIETTIVI GENERALE DELLA VARIANTE 2012

14) Adeguare l'insieme delle azioni di governo del territorio al mutato quadro delle decisioni politiche, apportando per conseguenza ogni necessaria modifica delle componenti operative del piano (Aree di trasformazione, Piano delle Regole, Piano dei Servizi).

osservazione il punto non risulta correlato con nessuno degli obiettivi di sostenibilità. si chiede di integrare o di eliminare



087

Riferimento:

RA sintesi pag 21

Il PGT ha recepito i contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia ad eccezione

delle tematiche relative alla Rete Ecologica Regionale (tav DdP4b e Tav DdP 17B) in quanto il documento presentato costituisce variante non generale e il precedente PGT è antecedente la data di

approvazione definitiva della RER (30/12/2009).

Il PGT ha recepito i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di

Varese e con i diversi strumenti di pianificazione quali il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia

di Varese e altri strumenti a carattere locale.

osservazione : visto che il PIF è stato approvato in data successiva all'adozione del PGT non è chiaro come il PGT abbia potuto recepirne i contenuti definitivi. Si chiede di precisare

088

Riferimento:

Piano dei servizi tavola c

L'area della Cava Cattaneo e l'area agricola di via Milano sono state trasformate a servizi.

Questo è in contrasto con quanto stabilito a livello politico da questa amministrazione. Si chiede di correggere la tavola e di riportare la previsione delle aree a "area agricola"

089

Riferimento:

Piano dei servizi tavola b

le aree agricole di via Colombo e in prossimità del Parco I Maggio sono indicate a "servizi pubblici previsti", in contrasto con le affermazioni politiche continuamente ripetute. Si chiede di mantenere la destinazione attuale di area agricola e di evitare ulteriore dispersione e consumo di territorio



090

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PDS 4.0 Analisi del Sistema dei Servizi” si chiede di aggiornare la stessa (per esempio non compare l’area della piattaforma ecologica, l’area a parcheggio di via San Francesco..)

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PDS 3.0 Servizi esistenti Stato di Fatto” si chiede di aggiornare la stessa (per esempio non compare l’area della piattaforma ecologica, l’area a parcheggio di via San Francesco..)

091

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PDS 2.0 Verifiche analitiche” si chiede il significato delle scritte “soppresso in corso di elaborazione” e di conseguenza l’aggiornamento complessivo del Documento

092

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PdR 16.0 Localizzazione nell’edificio” si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d’anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti tutti i nuovi negozi dei due nuovi palazzi di Malnate 2000....

093

Riferimento:

RA sintesi pag 22

Si precisa che tale analisi è stata impostata non come “relativa” rispetto al confronto con il PGT 2009, ma come sostenibilità assoluta del “nuovo” strumento di governo del territorio rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale

vedi nota su pag 19 del rapp. Amb



094

Riferimento:

RA sintesi pag 23

Per quando concerne la tematica relativa alla riduzione del consumo di suolo si precisa che nel complesso le superfici interessate da trasformazione (ambiti di trasformazione e aree libere) sono pari a circa 560.000 mq, che corrispondono a circa il 6,4 % del territorio comunale. Si precisa che delle aree oggetto di trasformazione alcune sono già state realizzate o attivate (circa 55.000 mq) e le altre riguardano aree già in parte edificate (AdP1, AT2 e AT7, per circa 250.000 mq) e altre sono associate interamente o in parte a recuperi morfologici di ambiti di cava per inerti dismessi.

osservazione: ritenere sostenibile la dispersione e la cementificazione (perchè di questo si tratta) del 6,4% dell'intero territorio è palesemente assurdo. Va inoltre ricordato che AT2 non è affatto edificato, data la presenza di ruderi già dal 1970, AT7 riguarda area e immobili la cui destinazione deve essere definita in accordo con altri enti, AdP1 riguarda un'area si in parte edificata ma sulla quale pende da decenni una bonifica e sulla quale si è scelto di ridurre le volumetrie invece di accorpate una parte di servizi favorendo la bonifica e il recupero e preservando dal consumo di suolo vergine.

si fa anche notare che l'at3 e l'at6 sono invece completamente libere e destinate o destinabili all'agricoltura essendo incluse negli ambiti agricoli. Si invita a riformulare la valutazione con un minimo di obiettività e con riguardo alla realtà territoriale.

095

Riferimento:

Piano dei servizi tavola t

non è indicata tra il verde pubblico l'area del campo sportivo alla Folla. Sono indicate a verde pubblico anche le aree dei giardini condominiali del villaggio del sole . Si chiede di correggere la tavola



096

Riferimento:

Rapp amb pag 115

Per migliorarne la funzionalità si raccomanda, dove ancora possibile, la formazione di fasce ecotonali di circa 5-10 m da lasciare a verde anche con alberi di prima grandezza soprattutto a ridosso dell'area AMF1. Data la vicinanza di tala area AMF1 con zone tampone di primo livello della rete ecologica della provincia di Como, si auspica la formazione di analoghe quinte arboree lungo il confine meridionale, anche al fine di raccordare meglio l'ambito al contesto paesaggistico circostante.

prescindendo da ogni considerazione in merito alla funzionalità di tali fasce ecotonali e quinte arboree, si osserva che il raccordo paesaggistico e/o la fascia deve essere realizzata all'interno dell'area amf1 e non all'esterno anche se a ridosso, poiché in tal caso si tradurrebbe in ulteriore consumo di suolo agricolo; tanto anche per eventuali varchi e/o zone di transizione tra edificato e agricolo.

097

Riferimento:

RA sintesi pag 23

Le trasformazioni interessano aree esterne alla linea di demarcazione dell'area urbana hanno una superficie di circa 386.000 mq ed incrementano le superfici ascrivibili al tessuto urbanizzato di circa il 10,2 % passando da circa 3.767.000 mq a 4.153.00 mq che corrisponde a circa il 46,4 % del territorio comunale, al di sotto del limite al consumo di suolo, posto pari al 55% della superficie territoriale di riferimento, valore stabilito dalla letteratura scientifica utilizzata per la redazione del PTCP di Milano (quaderno n. 28), oltre il quale un territorio si trova nell'impossibilità di rigenerarsi dal punto di vista ecologico e ambientale.

osservazione: ma come si fa a sostenere che è accettabile un ulteriore consumo del 10% di territorio solo per trasformazioni che portano l'urbanizzato, asfaltato e cementato al 46,4% del territorio comunale? Andrà bene per Milano, ma sostenere che siccome a Milano hanno stabilito il 55% e noi siamo sotto allora va bene, è allucinante. Come è sbagliato pensare che non sia possibile trasformare all'interno del paese invece che andare di nuovo a rapinare aree fuori dall'urbanizzato. Questa valutazione ambientale va interamente rivista. Almeno nello scrivere le cose come stanno invece della rappresentazione buonista tesa a dimostrare che non ci sono alternative e tutto deve essere accettato



098

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PdR 15.0 Settore commerciale” si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d’anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti tutti i nuovi negozi dei due nuovi palazzi di Malnate 2000

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PdR 7.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto Edilizio” si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d’anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti i due nuovi palazzi di Malnate 2000

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PdR 6.0 Sistema insediativo numerazione” si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d’anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti i due nuovi palazzi di Malnate 2000....

099

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “DdP 19.0 Tavola delle Previsioni” si chiedono le modifiche derivanti dalle nostre precedenti osservazioni e si chiede che vengano aggiornati gli elaborati stessi non conformi al PGT Adottato, alla realtà e con errori marchiani (“Parco di Uboldo”...

100

Riferimento:

Piano dei servizi tavola a

l'area a parcheggio di via s. francesco è indicata a “servizi pubblici previsti”. Si chiede di correggere



101

Riferimento:

RA sintesi pag 24

integrare il quadro relativo alla rete ecologica recependo la RER e integrando della rete ecologica locale mediante l'individuazione di un varco ecologico lungo la via Doberdò; osservazione si fa presente che la via Doberdò e quindi il varco ipotizzato sono interessati da linee elettriche tra cui una linea a 380 kv, inoltre andrebbero corretti i numerosi refusi

102

Riferimento:

RA sintesi pag 24

- integrare le norme relative alle aree ricadenti nel PLIS della Bevera con le norme di tutela previste e nello Studio di fattibilità per l'istituzione del PLIS Valle della Bevera

osservaz. Poiché si sta parlando di misure compensative e mitigative, non si comprende il valore di contesto delle affermazioni, anche considerato che trattasi di misure di tutela assolutamente generiche e di aree ben lungi dall'essere definite. Si invita a chiarire.

103

Riferimento:

Rapporto amb pag 122

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e delle varie misure mitigative / compensative proposte, si esprime parere favorevole circa la sostenibilità ambientale della Variante 2012 del Piano di Governo del Territorio 2009 (Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi).

poiché: "Il parere motivato è il provvedimento conclusivo del processo di VAS, è formulato dall'Autorità competente per la VAS, coadiuvata dal supporto tecnico operativo, d'intesa con l'Autorità procedente, sulla base dell'istruttoria svolta e degli esiti delle conferenze e delle altre consultazioni." quanto sopra deve essere eliminato dal rapporto ambientale



104

Riferimento:

pdr pag 62

Disciplina All'interno di tale ambito, oltre ai disposti della presente Disciplina del PdR 2009, si applicano i disposti degli strumenti di governo e di gestione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

Osservazione: formulazione ambigua che lascia intendere che eventuali disposizioni in materia di governo del territorio e/o edilizia presenti nel piano del Parco possano prevalere sul PGT senza essere da questo puntualmente recepiti

105

Riferimento:

Rapp amb pag 116

Art. 1 MOVIMENTI DI TERRA

I movimenti di terra, fatte salve le opere soggette ad autorizzazione in base alle normative vigenti, non devono alterare in modo significativo lo stato dei luoghi.

prescindendo dal fatto che la redazione di norme a tutela di un parco che non esiste è quantomeno prematura, si sottolinea la vaghezza dell'articolo sopra riportato che risulterà quindi inapplicabile e/o soggetto all'arbitrio personale

106

Riferimento:

Rapporto amb pag 117

ART. 10 AGRICOLTURA

Nell'esercizio dell'agricoltura il PLIS incentiva il mantenimento dei prati stabili di fondovalle, dei cariceti e relativo sfalcio quale pratica tradizionale agricola che evita la chiusura naturale di questi ambienti peculiari e le tecnologiche mirate al conseguimento degli obiettivi tendenti ad applicare nel tempo la metodologia di lotta biologica ed integrata, nel rispetto delle norme di legge e delle direttive comunitarie. A tal fine il PLIS promuove la mappatura dei prati stabili.

si osserva che lo sfalcio e il mantenimento dei prati da parte dei contadini rispondono a criteri economici e non alla pratica tradizionale agricola che non ha nessun interesse ad evitare la chiusura naturale; non risulta che i cariceti siano sfalcitati, e in ogni caso tali ambienti non sono presenti nel territorio malnatese di possibile inclusione nel futuro Parco della Bevera. Quanto alle "tecnologiche mirate" non è ben chiaro a cosa ci si riferisca a meno che non si tratti di errore di copia e incolla. Si invita a una approfondita revisione.



107

Riferimento:

Rapp amb pag 116

ART. 6 INTRODUZIONE, REINTRODUZIONE O RINFOLTIMENTO DI SPECIE FLORISTICHE

Art. 6.1 Nelle opere di verde pubblico svolte nel PLIS, è vietato l'utilizzo di specie vegetali alloctone, intendendosi con tale termine non solo gli elementi floristici esotici o quelli entro il cui areale distributivo non ricada il territorio del PLIS, ma anche elementi autoctoni il cui habitat naturale sia diverso da quello nel quale essi verrebbero ad essere inseriti; dalla norma sono esclusi gli interventi in parchi e giardini storici, in cui è in ogni caso vietato introdurre le specie di cui all'Allegato E della d.g.r. 24 luglio 2008 n. VIII/7736.

Art. 6.2 Nelle opere di verde privato è vietato introdurre le specie di cui all'Allegato E della d.g.r. 24 luglio 2008 n. VIII/7736.

articoli inutili, visto il territorio potenzialmente interessato dal parco, ma produttori di vincoli e relativo contenzioso. Si invita a cancellarli

108

Riferimento:

Documento di piano 2009 - pag. 117 118 119

la tabella è assolutamente inutile visto che si riferisce all'anno 2000 e a tutta la provincia si chiede di utilizzare i dati dell'anagrafe comunale aggiornati

109

Riferimento:

Documento di piano - pag. 116 123-4-5-6-7

le tabelle sono vecchie di 10 o più anni

si chiede l'aggiornamento dei dati

110

Riferimento:

Documento di piano - pag. 131-2-3-4-5-6-7

le tabelle sono vecchie di 9 o più anni

si chiede l'aggiornamento dei dati



111

Riferimento:

Rapp amb pag 116

Come disciplinato dalla suddetta legge, gli interventi agronomici, forestali e di gestione naturalistica sono di norma permessi se non costituiscono una seria minaccia per la conservazione delle popolazioni protette, pertanto si evidenzia come la manutenzione delle scoline di prati debba essere effettuata entro il 15 febbraio.

osservazione: la norma non limita affatto gli ordinari interventi agronomici e forestali, e la prescrizione realativa alle scoline è assolutamente inutile, visto che il territorio potenzialmente interessato dal parco è boscato

112

Riferimento:

pdr pag64

E' data facoltà al Comune, in sede di definizione degli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio.

Osservazione;: contrasta con i recenti orientamenti di giurisprudenza comunitaria che invtano a mettere a gara anche le opere a scomputo e in compensazione, proprio per eviatre il sospetto di una gestione poco trasparente

113

Riferimento:

Documento di piano - pag. 131-2-3-4-5-6-7

le tabelle sono vecchie di 9 o più anni

si chiede l'aggiornamento dei dati

114

Riferimento:

Documento di piano - pag. 141-2-3-4-5-6-7-8

le tabelle sono vecchie di oltre 10 anni

si chiede l'aggiornamento dei dati



115

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “DdP 8.0 Uso dei Suoli. Stato attuale” si evidenzia come la mappatura delle costruzioni esistenti non rappresenti la realtà ma risulti datata almeno di qualche anno.

Con la presente si chiede quindi il riaggiornamento della stessa e dei rispettivi valori.

116

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “DdP 13.0 Stato di fatto e di diritto stima delle densità” si evidenzia come la mappatura delle costruzioni esistenti non rappresenti la realtà ma risulti datata almeno di qualche anno.

Con la presente si chiede quindi il riaggiornamento della stessa e dei rispettivi valori.

117

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “DdP 18.0 Stima delle potenzialità insediative” si chiede che vengano aggiornati gli elaborati stessi non conformi alla realtà

118

Riferimento:

In riferimento al documento adottato “PdR 12.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto rapporto con il suolo” si evidenzia come tale elaborato nel suo complesso non sia assolutamente aggiornato con la realtà dei luoghi e che risulti datato di un paio d’anni.

Un esempio per tutti non sono inseriti i due nuovi palazzi di Malnate 2000

119

Riferimento:

pdr pag 156

Lungo le piste ciclabili il parametro “Ds: distanza degli edifici dal ciglio stradale” di cui all’art. 30 è stabilito nella misura di m 5,00 misurati a partire dal ciglio della pista ciclabile (m 1,25 misurati dall’asse della pista)

osservazione: formulazione ambigua, si invita a eliminare o modificare quanto fra parentesi e comunque a diminuire a m 2,00 come per le recinzioni su strade urbane



120

Riferimento:

pdr pag 167

e) le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocri, pur ammettendo altre soluzioni cromatiche per taluni elementi architettonici (fasce, cornici, marcapiani, lesene, etc.) che presentano differenti cromatismi originari;

f) i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno o ferro, colore naturale, oppure verniciati in tinte scure;

oss: l'articolo entra nel dettaglio e nello specifico, vanificando il valore di precetto generale e inoltre obbligando, nel caso di variazioni, all'aggiornamento dell'intero documento; si chiede di stralciare in apposite linee guida la definizione dei particolari

121

Riferimento:

pdr pag 168

b) non determinare la soppressione di aree a giardino o con presenza di esemplari arborei di particolare rilevanza;

osservaz; elementi di difficile definizione e inutili per il giudizio di merito; si chiede di stralciare o definire in maniera puntuale

122

Riferimento.

ddp pag 193

1.H PREMIALITÀ DELL'AZIONE DI INTERESSE GENERALE

- azioni di sostegno per imprenditori locali marginali, al fine di garantire la continuità delle attività esistenti,

- azioni di tutela ambientale volte a favorire l'impiego di energie rinnovabili e il reimpiego delle acque, in misura più incisiva rispetto alla mera applicazione degli obblighi di legge vigenti
osservaz.: poichè sono imprenditori anche gli imprenditori agricoli, energie rinnovabili anche le biomasse e si reimpiegano le acque anche in agricoltura, si chiede di applicare la premialità; si chiede di specificare quali siano le azioni di sostegno e le azioni di tutela ambientale per il caso specifico; si chiede di eliminare la contraddittorietà tra azioni di sostegno e di tutela e la sottrazione di risorse (terra) determinata dalle eccessive edificazioni; si osserva inoltre che le due azioni trovano solo parziale declinazione nel piano delle regole



123

Riferimento

pdr art 218

in alternativa, o ad integrazione di quanto stabilito dal precedente alinea, le aree pertinenti degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere modellate con movimenti terra tali da frangere o riflettere i rumori; osservazione: contrasta con le norme di tutela dei PLIS proposte a pag 116 del Ra; contrasta con la logica di tutela del paesaggio; gli stessi scopi possono essere raggiunti con altri mezzi di minore impatto. Si invita a correggere

124

Riferimento

piano delle regole tav 21.0 quadro urbanistico generale

la tavola riporta aree agricole in realtà non esistenti (a.e. Area Dog Eden, Cava Cattaneo), assimila ad aree naturali aree fortemente antropizzate, disegna alcune di esse come non soggette a trasformazione (senza quindi attribuire diritti e violando il principio di equità del piano), ma esclude dalla rappresentazione gli ambiti agricoli del ptcp e tutti gli ambiti di trasformazione, compresi quelli che per condizioni di fatto sono molto più vicini alla naturalità delle aree T6 la cui estensione è inverosimile

Si chiede di correggere e aggiorn

125

Riferimento

Ddp pag. 170

-favorire i processi attuativi in grado di generare le condizioni di innalzamento del grado di urbanità, di miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi, di miglioramento ambientale, anche utilizzando modelli di gestione dei contributi di costruzione tali da modulare l'imposizione a favore degli interventi virtuosi in materia di energia e ambiente

osservaz.: si ponga il caso che la premialità sia concessa per un progetto virtuoso sia in materia di energia che di ambiente. Si consideri anche l'eventualità che ad opere realizzate le prestazioni siano sostanzialmente diverse dal progetto e quindi le premialità non siano dovute.

2 problemi: 1) chi certifica e garantisce (sono necessari 2 momenti distinti, chi sostiene i costi?)

2) se la premialità fosse anche in termini di volumetrie, non essendo ipotizzabile la restituzione del premio, cosa si fa si monetizza o si demolisce?

Buon contenzioso a tutti, forse sarebbe il caso di rivedere e modificare



126

Riferimento

piano delle regole pag. 17

Componente politico-strategica del Piano

Il Piano delle Regole 2009 del Comune di Malnate, fermo restando il pieno rispetto di ogni disposto di legge in materia, puntualizza la visione politico-strategica impressa dal Documento di Piano, da cui derivano le diverse scelte insediative. La visione politico-strategica del Documento di Piano dà luogo:

- ai fondamenti del Quadro urbanistico di cui alla Parte III della Disciplina Generale,
- ai fondamenti del Quadro del paesaggio e all'enunciazione delle invarianti di cui alla Parte IV della Disciplina Generale.

Piano delle regole 2009 nota introduttiva generale

Ritenuto poi che l'assetto territoriale analizzato negli anni 2006-2007 ai fini della prima adozione non presenti allo stato attuale variazioni di rilievo tali da condurre a differenti valutazioni e orientamenti del piano, l'edizione 2009 del Piano di Governo del Territorio assume pienamente le medesime valutazioni analitiche del territorio già presenti nell'edizione 2007

Oss: dal confronto deriva che, poichè i dati utilizzati per analisi e valutazioni come sopra confermato fanno riferimento agli anni precedenti il 2003 quando non agli anni 90, non si può dire che allo stato attuale non sono presenti variazioni di rilievo rispetto alla situazione su cui si sono basate le analisi e da cui sono derivati gli orientamenti e gli indirizzi di pianificazione; si chiede pertanto l'aggiornamento di tutti i documenti

127

Riferimento

piano delle regole tav 21.0 quadro urbanistico generale

La tavola riporta in area agricola (strada per Cagno) una serie di edifici che nella realtà sono baracche degli orti dei pensionati. Si deve ritenere che le baracche sono diventate volumetria? Sono inoltre indicati edifici che erano deposito ora diventati abitazioni e uffici. Si deve ritenere compatibile la residenza e l'attività commerciale all'interno dell'area agricola? Non sono invece indicati uno spazio destinato a deposito di macchine e materiali da cantiere e un'area destinata all'addestramento di cani. Si ritiene che le correzioni siano indispensabili