

**PARERE TECNICO IN MERITO ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO DEI PARERI
PERVENUTI DAGLI ENTI**

NOTA GENERALE

Al fine di orientare correttamente il processo di controdeduzione alle osservazioni al PGT del Comune di Gazzada Schianno, è necessaria e doverosa una premessa di merito e di concetto sul significato e sul ruolo dell'istituto dell'osservazione, presente nell'ordinamento italiano fin dalla legge 1150/1942.

Innanzitutto è necessario ricordare che l'istituto dell'osservazione persegue lo scopo di perfezionare le decisioni urbanistiche dello strumento; in ragione di ciò ne discende che il campo di operatività di tale istituto risulta conseguentemente limitato in termini di effetti che l'osservazione può produrre sulle decisioni adottate: non possono dunque essere attese modifiche di tipo radicale degli atti adottati, bensì solo lievi variazioni che nulla mutano del significato e del merito dell'originaria decisione. Si aggiunga poi che, in termini di correttezza e logicità generale del processo di adozione/approvazione, non possono essere accolte osservazioni tese ad apportare modifiche rilevanti anche ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (nel quadro della quale è stato redatto il Rapporto Ambientale con le conseguenti valutazioni), oppure osservazioni i cui effetti, se accolti, inciderebbero su competenze specifiche di altri enti (basti pensare al parere di compatibilità relativamente al PTCP, espresso dalla Provincia sul piano adottato).

In secondo luogo è opportuno ricordare che per sua natura l'osservazione, in quanto strumento per il perfezionamento delle decisioni adottate, deve necessariamente essere propositiva, dunque non può configurarsi quale mera critica od opposizione rispetto alla decisione adottata; quanto sopra in ragione del potere del Consiglio Comunale in sede di approvazione che risulta essere limitato all'esecuzione della specifica richiesta dell'osservazione, non potendosi dar corso a modifiche non pertinenti a richieste specificamente circostanziate.

In terzo luogo si rammenta che l'osservazione non ha il compito di entrare nel merito del procedimento e di qualsivoglia tema non attinente strettamente alle decisioni assunte per effetto dell'adozione del piano.

Considerato tutto quanto premesso, ne consegue una linea comportamentale nell'esprimere parere in merito alle controdeduzioni, i cui effetti possono essere

in breve riassunti per le principali tipologie di osservazioni affinché possano risultare utili nell'affrontare le singole controdeduzioni.

Osservazioni volte alla sostanziale modifica di aree di trasformazione. Ritenuto che la modifica delle aree di trasformazione implichi una variazione dell'impianto politico e strategico del piano, dunque una mutazione profonda e sensibile, le osservazioni di tale tenore sono di norma respinte, a meno dei casi in cui l'osservazione proponga modifiche chiaramente migliorative dell'originaria decisione e assolutamente coerenti con gli obiettivi politici del piano.

Osservazioni volte alla modifica di contenuti del piano riferiti a temi di portata sovracomunale. Considerato che i temi di rilevanza sovracomunale possano mutare esclusivamente per effetto di specifici procedimenti a carico di altri enti territoriali, le osservazioni di tale tenore sono di norma respinte.

Osservazioni volte alla significativa variazione degli ambiti territoriali. Qualora le variazioni proposte non determinano sostanziali variazioni dell'originario impianto, ovvero risultano comunque coerenti con il processo logico che ha determinato le decisioni della variante piano, le osservazioni di tale tenore sono di norma accolte. Ovviamente sono di norma respinte le osservazioni di tenore opposto.

Osservazioni non propositive, demolitive della variante di piano in termini di scelte generali o di procedimento. Il parere rilasciato, dichiarata la non pertinenza dell'osservazione, ne propone il rigetto.

Osservazioni volte a richiedere modifiche non necessarie in quanto le richieste risultano già assolte dalla variante di piano. I pareri rilasciati sottolineano la non necessità di provvedere alla modifica, e propongono di respingere l'osservazione.

OSSERVAZIONI

N.	PROTOCOLLO	DATA	INTESTATARIO	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI	PARERE	CONTRODEDUZIONE
1	8386	22.11.18	Responsabile Area Tecnica Comune di Gazzada Schianno	Si chiede l'integrazione della disciplina di Piano al fine di esplicitare che tutti gli interventi edilizi compresi in aree interessate da fasce PAI e da perimetrazioni del PGRA devono essere supportati da preventivo studio di compatibilità idraulica atto a approfondire gli esiti dello studio del reticolo idrico allegato alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.	Si prende atto di quanto osservato, provvedendo all'integrazione della disciplina di Piano con l'indicazione degli adempimenti segnalati nell'osservazione. Nello specifico: - si propone di integrare le direttive di ciascuna area di trasformazione , nell'elaborato DdP 23.0 con il seguente dispositivo: <i>"L'attuazione delle previsioni in capo all'ATn deve essere supportata da preventivo studio di compatibilità idraulica atto ad approfondire gli esiti dello studio del reticolo idrico alleato alla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, ai sensi della D.G.R. 6738 paragrafo 3.1.4 punto 4b."</i> - si propone di integrare l'Apparato Normativo del Piano delle Regole come specificato di seguito: a) all'art. 1, introduzione del comma 5bis formulato come segue: <i>"In applicazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA), il Piano delle Regole recepisce l'individuazione delle "aree allagabili di nuova perimetrazione" caratterizzate dai seguenti scenari di pericolosità: - aree P3 scenario frequente (30-50</i>	ACCOLTA

					<p><i>anni);</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>aree P2 scenario poco frequente (200 anni);</i> - <i>aree P1 scenario raro (500 anni). "</i> <p>b) al Titolo III, introduzione dell'art. 14bis intitolato "Compatibilità idraulica" e formulato come segue: <i>"Tutti gli interventi edilizi compresi negli ambiti di cui al presente CAPO II interessati da fasce fluviali così come individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e da perimetrazioni del PGRA devono essere supportati da preventivo studio di compatibilità idraulica atto a approfondire gli esiti dello studio del reticolo idrico allegato alla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, ai sensi della D.G.R. 6738 paragrafo 3.1.4 punto 4b. "</i></p>	
2	8538	27.11.18	Andrea Ambrosetti; Denise Freri	Si chiede la trasformazione della quota parte del Tipo mappale n. 53980 dall'ambito territoriale <i>AG</i> all'ambito <i>Verde Urbano</i> , con il solo fine di recintare l'intera proprietà mediante -si interpreta- opera edilizia.	<p>Esaminato lo stato dei luoghi e compreso lo spirito dell'osservazione, appurato che la modifica non incide in modo tale da alterare il carico insediativo del Piano, si propone di accogliere la richiesta. Pertanto, si provvede a classificare l'unità territoriale indicata dal richiedente nell'ambito <i>Verde Urbano</i>.</p> <p>Si specifica che il parziale cambio di destinazione urbanistica, pur determinando consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014, non altera il bilancio ecologico della Variante.</p> <p><u>Le modiche di cui sopra sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico.</u></p>	ACCOLTA

3	8550	27.11.18	Luigia Bernasconi	Si chiede la trasformazione del mappale n. 2977 dall'ambito territoriale <i>AG</i> a zona edificabile.	Esaminato lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno confermare la previsione urbanistica adottata segnalando che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. Si segnala, altresì, che l'area in oggetto concorre alle compensazioni ambientali connesse all'esecuzione del collegamento infrastrutturale Dalmine-Como-Varese-Valico del Gaggiolo di cui alla deliberazione del C.C. n. 26 del 21.04.2016. Si aggiunga che le considerazioni esposte, non interessano aree e aspetti oggetto di Variante. Tutto ciò considerato, si propone di respingere l'osservazione.	RESPINTA
4	8659	30.11.18	SAIEC Immobiliare s.a.s. di Ghiringhelli Giorgio & C.	Si chiede di ripermire l'area di trasformazione AT3, con il fine di comprendere esclusivamente i mappali nn. 1208, 2811, 313, 2653, 2654.	Valutato lo stato di fatto dell'area nonché compreso lo spirito della richiesta volto a una migliore attuazione del Piano, appurato che la modifica proposta non incide sostanzialmente sugli effetti indotti, si propone di accogliere la richiesta provvedendo alla ridefinizione del perimetro dell'area di trasformazione AT3 con il fine di includere esclusivamente i mappali nn. 1208, 2811, 313, 2653, 2654 pur tuttavia mantenendo inalterate le direttive adottate per detta trasformazione. Si propone il cambio di destinazione urbanistica da area di trasformazione <i>AT3</i> a ambito territoriale <i>Aae</i> per quota parte del mappale n.1314 e mappale n.998.	PARZIALMENTE ACCOLTA

					Si specifica che il parziale a cambio di destinazione urbanistica non determina consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014. <u>Le modiche di cui sopra sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico.</u>	
5	8916	10.12.18	Marco Vanoni	Si chiede di inserire nel Piano dei Servizi un'area da destinare alla sosta dei veicoli, sottraendola all'ambito extraurbano.	Esaminato lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno confermare la previsione urbanistica adottata segnalando che l'accoglimento della richiesta determinerebbe un ulteriore impiego di suolo in stato di naturalità, contravvenendo ai principi fondativi della legge, del PTCP e del PTR. Tutto ciò considerato, si ritiene di respingere l'osservazione.	RESPINTA
6	8960	11.12.18	Necchi Villa Della Silva A. e S.	Si chiede la modifica della destinazione urbanistica dei mappali nn. 93, 1427, 1428, 3907, 3905, 3903, 2869, 806 da ambito AG ad area verde priva di capacità edificatoria. In subordine, si chiede che gli stessi mappali siano individuati quale pertinenza degli edifici esistenti situati nelle immediate vicinanze. Si allega l'indagine storica effettuata a sostegno della richiesta in merito alle pertinenze del compendio "Casa della Silva".	Esaminato lo stato dei luoghi, valutata la documentazione storica comprovante l'uso delle aree oggetto dell'osservazione e la loro relazione con l'edificio, nonché compreso lo spirito della richiesta volto a una migliore attuazione del Piano, appurato che la modifica proposta non incide sostanzialmente sugli effetti indotti, si propone di accogliere parzialmente la richiesta provvedendo a classificare i mappali nn. 93 (quota parte), 1427, 1428, 3905 (quota parte), 3903, 2869, 806 come "Verde urbano" ai sensi dell'art. 21bis della disciplina del Piano delle Regole. Per effetto della modifica di cui al precedente capoverso, si provvede all'adeguamento del perimetro proposto per l'ampliamento del PLIS Rile Tenore Olona; detta variazione sarà opportunamente segnalata agli enti preposti.	PARZIALMENTE ACCOLTA

					<p>Si specifica che il cambio di destinazione urbanistica dei suddetti mappali, pur determinando consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014, garantisce comunque un bilancio ecologico positivo sull'intero territorio comunale.</p> <p>Si conferma, invece, la previsione urbanistica adottata per i mappali nn. 93 (quota parte), 3907, 3905 (quota parte).</p> <p><u>Le modiche di cui sopra sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico.</u></p>	
7	8991	12.12.18	Ezio Motterle	Si chiede la modifica della destinazione urbanistica del mappale n. 1991 da ambito territoriale delle attività economiche a verde urbano.	Esaminato lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno confermare la previsione urbanistica adottata, proponendo di respingere l'osservazione.	RESPINTA
8	9057	14.12.18	Maria Teresa Guagni	Si chiede la ripermimetrazione dell'area di trasformazione AT1, con il fine di escludere i mappali nn. 1928, 2745, 2746. Si chiede, inoltre, che il Piano elenchi i mappali inclusi nella suddetta area di trasformazione.	Poiché la richiesta è volta ad ottenere quanto il Piano già prevede, non rendendosi necessarie modifiche, si propone di respingere l'osservazione.	RESPINTA
9	9058	14.12.18	S. Angelo s.a.s. di Ponti Angelo & C.	Si chiede la modifica della disciplina del Piano delle Regole nelle modalità sintetizzate di seguito: 1. art. 20 comma 2: introdurre un nuovo comma con la seguente formulazione: "Negli interventi di ristrutturazione, anche con parziale demolizione, su edifici esistenti gli indici di cui sopra potranno essere derogati a condizione che vengano garantiti quelli esistenti prima dell'intervento"; 2. art. 66bis comma 5: sostituire "obbligatoriamente" con "di norma"; introdurre un nuovo comma con la	Si prende atto di quanto osservato, precisando quanto segue: - art. 20 comma 2: si fa presente che la Variante ha introdotto, al comma 10 dell'art. 20, specifiche condizioni che consentono il superamento dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale in caso di intervento su edifici esistenti. Poiché la richiesta è volta ad ottenere quanto il Piano già prevede, non rendendosi necessarie modifiche, si propone di respingere l'osservazione; - art. 66bis commi 4 e 5: Le richieste sono tali da incidere sulla sostenibilità delle	RESPINTA

				<p>seguinte formulazione: "Nei casi di interventi su edifici dismessi che prevedono anche il cambio di destinazione ad attività commerciale si potrà monetizzare il 40% della superficie a parcheggio al costo al mq determinato con atto deliberativo della Giunta Comunale;</p> <p>3. art. 66bis comma 4: introdurre la seguente formulazione: "Nel caso di interventi su edifici dismessi che prevedano interventi di ristrutturazione e cambi di destinazione anche commerciali i rapporti di cui al punto b) (60% per i soli stalli e 40% per gli spazi di manovra) non dovranno essere verificati. In questi casi dovranno essere soddisfatte esclusivamente le superfici a parcheggio previste dall'art. 3".</p>	<p>trasformazioni e delle previsioni di Piano; come tali, risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano stesso e, pertanto, si propone di respingere l'osservazione.</p>	
10	9059	14.12.18	Luca Giovanni Macchi	<p>Si chiede la modifica della disciplina del Piano delle Regole nelle modalità sintetizzate di seguito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 66bis comma 2: riformulare il comma come segue: "A tali parcheggi vanno aggiunti quelli aperti al pubblico indicati dalla normativa sul commercio"; - art. 66bis comma 2: aggiungere "Nei casi di interventi su edifici dismessi che prevedono anche il cambio di destinazione ad attività commerciale si potrà monetizzare il 50% della superficie a parcheggio indicato dalla normativa sul commercio, al costo mq determinato con atto deliberativo della Giunta Comunale"; - art. 53quater comma 1: aggiungere "Per gli interventi su edifici dismessi interessati da cambi di destinazione che prevedono medie strutture di vendita di tipo non 	<p>Si prende atto di quanto osservato, segnalando che richieste tali da incidere sulla sostenibilità delle trasformazioni e delle previsioni di Piano risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano stesso; pertanto, si propone di respingere l'osservazione.</p>	RESPINTA

				alimentare, le aree di carico e scarico potranno non essere individuate a condizione che le operazioni di carico e scarico vengano effettuate in orari di chiusura al pubblico dell'attività. In questo caso tale impegno sarà espresso nella pratica edilizia e commerciale".		
11	9060	14.12.18	Luca Giovanni Macchi	<p>Si chiede la modifica della disciplina del Piano delle Regole nelle modalità sintetizzate di seguito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 20 comma 2: introdurre un nuovo comma con la seguente formulazione: "Negli interventi di ristrutturazione, anche con parziale demolizione, su edifici esistenti gli indici di cui sopra potranno essere derogati a condizione che vengano garantiti quelli esistenti prima dell'intervento"; 	Si veda quanto controdedotto all'osservazione Prot. n.9058 del 14.12.18.	RESPINTA
12	9061	14.12.18	Paola Bardelli	<p>Si chiede la modifica della destinazione urbanistica di parte del mappale 890 da <i>Verde Urbano</i> a ambito territoriale <i>Adi</i>, come da rappresentazione grafica allegata all'osservazione.</p> <p>Si chiede, inoltre, la possibilità di realizzare fabbricati accessori (es. tettoie o semiporticati) di dimensione indicativa pari a m 4,00x5,00 all'interno delle aree classificate a Verde Urbano.</p>	<p>Verificato lo stato dei luoghi, poiché trattasi di proposte di modifica finalizzate alla migliore attuazione del Piano che tuttavia non incidono sostanzialmente sugli effetti indotti, si propone di accogliere la richiesta provvedendo a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica della destinazione urbanistica di parte del mappale 890 da Verde Urbano a Ambito Territoriale <i>Adi</i>, in corrispondenza delle effettive pertinenze dell'edificio oggetto di recente intervento di ristrutturazione. Si specifica che il cambio di destinazione urbanistica non determina consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014; 	ACCOLTA

					<p>- modifica dell'art. 21bis dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole come riportato nell'allegato al presente parere tecnico.</p> <p><u>Le modiche di cui sopra sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico.</u></p>	
13	9073	15.12.18	Edil Midaglia s.r.l.	Si chiede che la disciplina per l'ambito territoriale <i>Adi</i> ammetta la destinazione d'uso corrispondente all'artigianato di servizio.	<p>Verificato lo stato dei luoghi, poiché trattasi di proposte di modifica finalizzate alla migliore attuazione del Piano, si propone di accogliere la richiesta provvedendo a integrare l'Apparato normativo del Piano delle Regole mediante l'introduzione dei seguenti commi agli artt. 16 e 18, formulati come segue:</p> <p><i>"5bis. Gli edifici che, alla data di adozione del PGT sono contrastanti con le previsioni del presente articolo, possono essere mantenuti a condizione che siano assoggettabili a sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di superfici, volume, altezza.</i></p> <p><i>5ter. Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si considerano esistenti anche i fabbricati, o parte di essi, che sono stati edificati a rustico in forza di atti abilitativi rilasciati in applicazione del previgente PRG, sui quali poter effettuare anche opere eccedenti la manutenzione straordinaria, purchè non comportanti aumento di superfici, volume, altezza del rustico esistente; quanto eccedente deve uniformarsi alle previsioni del PGT.</i></p> <p><i>Il completamento delle opere potrà comunque essere concesso solo a</i></p>	PARZIALMENTE ACCOLTA

					<i>condizione che:</i> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività che andrà ad insediarsi non sia insalubre di prima e seconda classe nonché di tipo molesto; - siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad unità di paesaggio di cui al titolo I della presente disciplina" 	
14	9074	15.12.18	Claudio Tosetto	Si avanzano considerazioni generali in merito alle scelte e alle strategie di Piano per l'area di trasformazione AT1, che comporterebbero un impatto paesaggistico "devastante" e sarebbe in contrasto con la L.r. 31/2014.	<p>L'osservazione presentata concerne argomenti di carattere fondativo, che come tali non possono essere oggetto di specifica controdeduzione in fase di approvazione della Variante, posto che l'istituto dell'osservazione deve essere finalizzato al mero perfezionamento del Piano così come adottato, senza tuttavia determinare alterazioni radicali nell'impianto dello strumento.</p> <p>Si segnala che non sussiste contrasto nei confronti delle disposizioni di cui alla L.r. 31/2014, dato che quanto previsto per l'AT1 conferma sia per estensione territoriale che per peso insediativo quanto già stabilito dal precedente PGT; pertanto, non si verifica consumo di suolo.</p> <p>Ciò detto, poichè l'osservazione non delinea una richiesta chiaramente riconoscibile, si prende atto di quanto segnalato senza che il parere determini necessità di modificazione o integrazione degli atti di PGT adottato.</p>	RESPINTA
15	9075	15.12.18	Alfonso Minonzio; Frank Garri	Si chiede un complessivo riesame del procedimento, finalizzato ad una nuova	Si prende atto di quanto osservato, precisando quanto segue:	RESPINTA

			<p>adozione da parte del Consiglio Comunale, allo scopo di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. superare le carenze della componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica allegata al PGT; 2. revoca dell'area monofunzionale AMF6, incompatibile con il prevalente regime giuridico di inedificabilità assoluta relativo alle zone di vincolo cimiteriale; 3. chiarire se in cartografia sia restituita la presenza di -si riporta integralmente- "costruzioni indicate nelle comunicazioni di avvio dei procedimenti di verifica da parte dello stesso Comune di Gazzada Schianno" ossia "eventuali abusi edilizi all'interno delle fasce cimiteriali". Si chiede altresì di chiarire se e con quale provvedimento sanzionatorio siano stati conclusi detti procedimenti; 4. rendere noto il provvedimento di soppressione del "vecchio cimitero", che si troverebbe in corrispondenza dell'area di trasformazione AT4. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. posto che la componente geologica, idrogeologica e sismica non è oggetto del procedimento, alla Variante adottata è allegata, ai sensi della normativa vigente, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex allegato 15) che ne assevera i contenuti. Per quanto attiene il recepimento del PGRA, si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n.1 prot. n.8386 del 20.11.18; 2. l'area monofunzionale AMF6 corrisponde alle fasce di rispetto cimiteriale recepite dal PGT previgente e non oggetto di Variante. L'introduzione di detta classificazione, avente effetti esclusivamente normativi, è finalizzata a una migliore attuazione del Piano e non comporta il riconoscimento di diritti edificatori; quanto disposto dall'art. 22 risulta coerente con le limitazioni dettate dalla presenza del vincolo cimiteriale; 3. le considerazioni esposte, poiché interessanti aree e aspetti non oggetto di Variante, non risultano pertinenti all'istituto dell'osservazione. 4. come già riportato al precedente punto 2, le fasce di rispetto cimiteriale sono state recepite dal PGT previgente e non sono oggetto di Variante. Ciò detto, si segnala
--	--	--	--	--

				<p>che detto PGT non restituiva la presenza di cimiteri né fasce di rispetto in corrispondenza dell'area di trasformazione AT4. Si aggiunga che, il riconoscimento dell'AT4 quale sito strategico per gli obiettivi di trasformazione del territorio comunale avveniva già nel PGT previgente e che la Prima Variante ha confermato tale ruolo.</p>		
				<p>Si chiedono chiarimenti riguardo le modalità di applicazione dell'art. 78 del D.Lgs n. 267/2000. Si rimanda al testo dell'osservazione per l'approfondimento delle tematiche qui sintetizzate.</p>	<p>Le richieste di chiarimenti avanzate in merito alla regolarità degli aspetti procedurali, poiché interessanti aree e aspetti non oggetto di Variante, non risultano pertinenti all'istituto dell'osservazione.</p>	
16	9122	17.12.18	GIBAPLAST s.a.s. di Barbieri G.	<p>Si chiede di assegnare un indice specifico di edificabilità con il fine di ammettere -si riporta integralmente- "un ampliamento della slp fino al 50% della superficie territoriale al fine di usufruire dei terreni liberi adiacenti di mappali n. 1982 e 1983".</p>	<p>Si fa presente che il Piano riconosce le aree monofunzionali (quindi anche il sito oggetto dell'osservazione) quali episodi manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito territoriale in cui sono insediate; pertanto, la disciplina specifica è limitata a garantire la sussistenza delle attività insediate oltre ad ammettere eventuali adeguamenti tecnologici ritenuti necessari.</p> <p>Pur comprendendo lo spirito della richiesta, poiché le modifiche relative a diritti, indici, parametri tali da incidere sulle potenzialità insediative risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione.</p>	RESPINTA
17	9123	17.12.18	Responsabile Area Tecnica Comune di Gazzada Schianno	<p>a) <u>Artt. 15, 16, 18, 20</u>: viene erroneamente indicato il rapporto di copertura in luogo del parametro <i>Ic - Indice di copertura</i>.</p>	<p>Poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento delle condizioni applicative del Piano, si prende favorevolmente atto di</p>	ACCOLTA

				<p>b) <u>Art. 54</u>: alla lettera i), il paragrafo che inizia con "Nel caso di costruzioni interrato ..." e quello successivo devono essere giustificati come paragrafi a sé stanti.</p> <p>c) <u>Art. 18</u>: deve essere soppresso il riferimento al parametro <i>SEATT</i>, giacché applicabile per definizione esclusivamente agli ambiti di completamento e alle aree di trasformazione.</p> <p>d) <u>Art. 66bis</u>: con il fine di non incorrere in errori interpretativi, si propone di riformulare il periodo "A tali parcheggi ...[...]... commercio" come segue: "<i>A tali parcheggi vanno aggiunti quelli aperti al pubblico indicati dalla normativa sul commercio</i>".</p> <p>Si segnala l'errore materiale sugli elaborati cartografici del Piano delle Regole, nella cui legenda è indicata la sigla <i>Apr</i> in luogo di <i>Aae</i>.</p>	<p>quanto segnalato, provvedendo alla riformulazione degli articoli e alla correzione degli errori materiali così come osservato.</p> <p>Si provvede a correggere il comma 9 dell'art. 22 dell'Apparato normativo del Piano delle Regole in coerenza con quanto richiesto per gli artt. 15, 16, 18, 20.</p>	
18	9124	17.12.18	Francesco Bosco	<p>Si segnala l'opportunità di introdurre la previsione di nuovi tracciati viabilistici, con il fine di ridurre il livello di congestionamento della rete attuale.</p> <p>Nello specifico si fa riferimento alla necessità di una connessione viabilistica tra la Via Roma e la Via Italo Cremona.</p>	<p>La riduzione del livello di congestionamento della rete viabilistica locale è un tema fortemente sentito dall'Amministrazione Comunale, che con la Prima Variante al PGT ha riesaminato l'intero assetto viabilistico con l'obiettivo di ottimizzare la configurazione della rete esistente limitando l'azione di Piano a interventi mirati di gerarchizzazione dei flussi. Si noti, tuttavia, come le incerte condizioni economiche e sociali sopraggiunte nel corso dell'ultimo quinquennio abbiano messo in evidenza la necessità di privilegiare, anche in tema di infrastrutture per la mobilità, le azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente piuttosto che di attuazione di nuove</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA

					<p>previsioni insediative; tali condizioni possono facilmente concorrere a determinare la derogabilità di talune previsioni alla scala locale circa la realizzazione di nuovi tratti della viabilità comunale, ritenendo che privilegiare azioni puntuali di miglioramento dei collegamenti interni, sia sotto il profilo della funzionalità che della qualità dello spazio urbano, sia una strategia maggiormente virtuosa. Si aggiunga che la scelta di ottimizzare la rete esistente concorre anche a limitare il consumo di suolo libero attualmente in stato di naturalità.</p> <p>Ciò detto, nel riconoscere che talune aree - nella fattispecie le aree di trasformazione AT4 e AT5- possono concorrere al miglioramento delle connessioni territoriali, l'esame dell'osservazione ha permesso di constatare l'opportunità di preservare parte delle aree di trasformazione AT4 e AT5 per future azioni per l'innalzamento del livello di funzionalità urbana e permeabilità tra il centro abitato di Gazzada e gli insediamenti posti a sud del rilevato ferroviario, individuando un limite di non edificabilità.</p> <p>Le volumetrie previste rimangono invariate rispetto alle direttive adottate.</p> <p>L'attuazione delle previsioni in capo alle aree AT4 e AT5 potrà avvenire:</p> <ol style="list-style-type: none">a) nel rispetto della linea di non edificabilità di cui sopra, così come sancita dalle direttive del Documento di Piano;b) in alternativa, in recepimento degli esiti di uno specifico studio di fattibilità finalizzato alla realizzazione di un collegamento infrastrutturale per la connessione tra le vie Roma e Italo	
--	--	--	--	--	---	--

					Cremona. <u>Le modiche di cui sopra sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico.</u>	
19	9125	17.12.18	Guido Mazzucchelli	Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da ambito territoriale <i>AG</i> ad ambito <i>Adi</i> . In subordine, modifica dell'art. 27 della disciplina del Piano delle Regole con il fine di ammettere la realizzazione di strade bianche o con superfici completamente drenanti per accesso ai lotti finitimi.	Poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento delle condizioni applicative del Piano, si prende favorevolmente atto di quanto segnalato, provvedendo ad integrare l'art. 27 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole come specificato di seguito: <i>"11bis. All'interno delle aree agricole è ammessa la realizzazione di strade bianche o con superfici completamente drenanti per accesso ai lotti finitimi."</i>	ACCOLTA
20	9126	17.12.18	Elisabetta Magnani	Con riferimento all'art. 100 della disciplina del Piano delle Regole, si chiede che la dotazione minima di parcheggi per la funzione produttiva sia calcolata valutando il numero di addetti.	Posto che l'osservazione si riferisca agli artt. 66 e 66bis dell'Apparato Normativo adottato del Piano delle Regole, si conferma la modalità di calcolo della dotazione minima di parcheggi, per ciascuna destinazione d'uso, in funzione del carico urbanistico impresso.	RESPINTA
21	9133	17.12.18	Marco Vanoni	Con riferimento all'area di trasformazione AT4, si chiede: - di consentire l'attuazione per parti delle previsioni definite dal Documento di Piano; - di escludere il mappale di proprietà del Comune di Lozza dal perimetro dell'AT4.	Poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento delle condizioni applicative del Piano, si prende favorevolmente atto di quanto segnalato provvedendo alla modifica del perimetro dell'AT4 mediante esclusione del mappale n. 3111 di proprietà del Comune di Gazzada Schianno e conseguente classificazione del mappale come Area per Servizi. L'esame dell'osservazione ha permesso di riconoscere l'opportunità di consentire l'attuazione per parti delle previsioni in capo alle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano. <u>Le modiche di cui sopra sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico</u>	ACCOLTA

PARERI PERVENUTI DAGLI ENTI

N.	PROTOCOLLO	DATA	INTESTATARIO	SINTESI DEI CONTENUTI	PARERE
A	8705	03.12.18	ATS Insubria	<p>Si invita ad approfondire gli aspetti relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disposizioni del PRAL e della L.r. 14 del 31.07.12 in materia di amianto - superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento a parcheggi, percorsi pedonali, pendenze longitudinali e trasversali, pavimentazione; - rispetto delle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli interventi infortunistici nel comparto edile; - Tematiche con valenza igienico-sanitaria; <p>privilegiando l'adozione di soluzioni attente agli obiettivi di promozione e tutela della salute pubblica, di igiene del territorio e dell'abitato.</p>	<p>Si prende favorevolmente atto di quanto segnalato quale utile memoria in fase di applicazione della Variante al PGT, senza che il parere determini necessità di modifica degli atti adottati.</p>
B	9116	17.12.18	ARPA Regione Lombardia	<p>Con riferimento alla documentazione relativa al bilancio ecologico del consumo di suolo, si fa presente che sarà compito delle autorità nominate per la Valutazione Ambientale Strategica tenere in debito conto la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli restituiti al territorio naturale.</p> <p>Si segnala l'opportunità di un aggiornamento dello studio di compatibilità idraulica, con particolare riferimento all'area di trasformazione AT3.</p> <p>Si ricorda di allegare al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica la dichiarazione di sintesi.</p> <p>Si ritiene che il parere motivato espresso in fase di Valutazione Ambientale Strategica avrebbe potuto argomentare puntualmente in merito ai pareri pervenuti dagli enti; a tal proposito, nel rilevare che quanto</p>	<p>Si prende favorevolmente atto di quanto segnalato quale utile memoria in fase di applicazione della Variante al PGT, senza che il parere determini necessità di modifica degli atti adottati.</p> <p>In merito alla segnalazione sull'area di trasformazione AT3, si rimanda a quanto controdedotto per l'osservazione n. 1 (prot n. 8386 del 22.11.18).</p> <p>Si prende atto di quanto segnalato in merito alla dichiarazione di sintesi, provvedendo a pubblicare il documento in oggetto.</p>

				<p>segnalato dall'ente scrivente pare non essere stato integralmente recepito negli atti della variante adottata, si ribadisce quanto osservato in merito alla sostenibilità ambientale della variante.</p> <p>Si ricorda l'importanza della risorsa suolo e del monitoraggio ambientale.</p>	
C	Decreto n. 11	21.01.19	Provincia di Varese	<p>L'istruttoria per la verifica della compatibilità della variante con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ha rilevato che la variante incide positivamente sul sistema agricolo e ambientale a scala vasta; con riferimento al bilancio ecologico per la valutazione del consumo di suolo, appare evidente che i suoli restituiti al sistema naturale rappresentano quelli con maggior valenza agricola e ambientale.</p> <p>Si ritiene che le scelte operate rispetto all'ex area di trasformazione Natura-Sport garantiscano la risoluzione delle criticità segnalate in sede di valutazione della compatibilità dello strumento urbanistico comunale pervigente.</p> <p>Si prende positivamente atto dell'individuazione dell'area di rivitalizzazione paesaggistica e dello strumento operativo previsto ad integrazione della disciplina di Piano.</p> <p>Con riferimento alla componente paesaggistica e percettiva, si suggerisce la massima attenzione in fase attuativa alla corretta progettazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi con il fine di migliorare la qualità visiva complessiva del territorio.</p> <p>Con riferimento all'area di trasformazione AT5, si ricorda la necessità di valutare, nelle fasi attuative successive all'entrata in vigore della variante, gli effetti indotti dalla realizzazione di una media struttura di vendita in termini di funzionalità della rete infrastrutturale.</p> <p>Si prende positivamente atto della revisione della disciplina relativa ai centri storici.</p> <p>Compreso che la variante comporta riduzioni</p>	<p>Si prende favorevolmente atto di quanto segnalato, provvedendo al recepimento del parere nelle modalità di seguito riportate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) relativamente alla carta del bilancio ecologico di suolo, le superfici delle aree di trasformazione AT4 e PAA3 saranno comprese nella superficie urbanizzabile, mentre sarà esclusa l'area a ovest dall'AT1; 2) la relazione del Documento di Piano sarà integrata con una valutazione circa la variazione del carico insediativo e degli obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano; 3) all'art. 27bis comma 3, l'elenco degli obiettivi sarà integrato con i seguenti punti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ favorire la salvaguardia della continuità ecologica, ▪ limitare la realizzazione di recinzioni impermeabili, serre, depositi di materiali, strutture varie a servizio del conduttore del fondo, ▪ garantire la permeabilità nord-sud dei fondi agricoli; 4) le aree di rivitalizzazione paesaggistica saranno ampliate con il fine di includere le aree agricole localizzate a nord e a sud dell'ex area di trasformazione Natura-Sport. <p>Con riferimento all'ex area di trasformazione Natura-Sport, si prende atto di quanto segnalato e si rinvia alla proposta di recepimento del parere</p>

volumetriche e, di conseguenza, riduzioni dei carichi idraulici e di fognatura, si ricorda la corretta applicazione della normativa vigente in materia anche con riferimento al tema dell'invarianza idraulica.

Con riferimento all'area di trasformazione PAA3, si invita il Comune a confrontarsi con l'Ufficio d'Ambito per l'eventuale richiesta di modifica degli agglomerati esistenti al fine di comprendere l'area e valutarne il carico idraulico e di abitanti equivalenti.

Si prende atto della documentazione integrativa in merito alla componente geologica del Piano e si concorda con l'osservazione avanzata dagli uffici comunali in merito.

In conclusione si ritiene che la variante sia compatibile con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, a condizione che sia recepito quanto di seguito sintetizzato:

- Relativamente alla carta del bilancio ecologico di suolo:
 - a.comprendere le superfici delle aree di trasformazione AT4 e PAA3 nella superficie urbanizzabile,
 - b.escludere l'area a ovest dall'AT1 dalla superficie urbanizzata, in quanto afferente al Progetto Locale 40 e coerente con le superfici agricole o naturali dove sono comunque ammesse attrezzature leggere e di servizio connesse alla fruizione dei parchi;
- integrare le analisi relative alla modifica del carico insediativo e degli obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano;
- integrare la disciplina delle aree di rivitalizzazione paesaggistica, introducendo obiettivi di salvaguardia della continuità ecologica e limitazione della parcellizzazione dei suoli agricoli;
- estendere l'integrazione di cui al punto precedente

espresso da Regione Lombardia di cui alla seguente lettera D.

Le modifiche di cui al precedente elenco sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico

Relativamente alla restituzione grafica dei perimetri dei PLIS che insistono sul territorio comunale, si segnala che la *Carta delle previsioni* individua, ciascuno con propria simbologia grafica, il perimetro del PLIS Rile Tenore Olona vigente, la proposta di ampliamento dello stesso e la proposta di perimetrazione per il futuro PLIS Cintura Verde Sud-Varese. Pertanto, si ritiene che gli atti della variante adottata restituiscano quanto segnalato dal parere.

				<p>anche alle aree agricole esterne all'area di rivitalizzazione paesaggistica e localizzate a nord e a sud della stessa;</p> <ul style="list-style-type: none"> - differenziare i perimetri dei PLIS vigenti da quelli proposti; - con riferimento all'ex area di trasformazione Natura-Sport, si chiede di escludere dalle previsioni la possibilità di realizzare infrastrutture di interesse pubblico o generale comportanti consumo di suolo in corrispondenza degli ambiti agricoli individuati dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, mantenendo invece la facoltà di realizzare opere per la tutela idraulica e idrogeologica e servizi pubblici non comportanti consumo di suolo. 	
D	DGR XI/1250	12.02.19	Regione Lombardia	<p>Si riporta di seguito la sintesi dell'istruttoria per la verifica della compatibilità della variante con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR); per agevolare la lettura, i contenuti del parere espresso da Regione Lombardia sono restituiti in forma di elenco.</p> <p>Le considerazioni espresse sono indirizzate a perfezionare i contenuti della Variante, con particolare riferimento agli obiettivi prioritari regionali.</p> <ul style="list-style-type: none"> A) Si rileva l'assenza di specifico riferimento ai sistemi territoriali regionali e di confronto degli obiettivi connessi, riconoscendo che già lo strumento comunale precedente ne era privo. Poiché nell'analizzare la Variante, emerge in modo evidente la rispondenza di taluni obiettivi di Piano con gli obiettivi regionali sanciti dal PTR, si invita ad integrare gli atti dimostrando la coerenza degli obiettivi comunali con quelli regionali. B) Con riferimento alle disposizioni di cui alla L.r. 31/2014, nel ricordare che lo strumento comunale dovrà essere oggetto di futuro adeguamento, si invita a definire con maggior chiarezza il bilancio ecologico della Variante 	<ul style="list-style-type: none"> A) Si prende atto di quanto osservato e si provvede all'integrazione della Relazione del Documento di Piano mediante dimostrazione della rispondenza degli obiettivi di Piano (confermati e integrati dalla Prima Variante) con quelli regionali. B) Si prende atto di quanto osservato e si provvede all'integrazione della Relazione del Documento di Piano mediante analisi del bilancio ecologico a suffragio della sostenibilità delle scelte di Piano

			<p>anche mediante considerazioni sulla qualità ambientale dei suoli interessati.</p> <p>C) Relativamente alle previsioni di aree per servizi in località Schianno e in corrispondenza dell'ex area di trasformazione denominata Natura-Sport, si ritiene che assoggettare la disciplina delle previsioni al Documento di Piano garantirebbe maggior coerenza con le disposizioni della L.r. 12/2005; pertanto, si chiede di valutare l'opportunità di configurare dette previsioni quali aree di trasformazione del Documento di Piano.</p> <p>D) In merito all'art. 27bis dell'apparato normativo del Piano delle Regole, si invita a chiarire univocamente la prevalenza del regime giuridico regionale in materia di aree destinate all'agricoltura, di cui al Titolo III della L.r. 12/2005.</p> <p>E) Si chiede di provvedere al recepimento delle previsioni di potenziamento del progetto di ampliamento della sede autostradale dell'asse A8 fino allo svincolo "Gasparotto", nonché alla definizione di una fascia di salvaguardia ai sensi dell'art. 102 della L.r. 12/2005 e nel rispetto dei criteri di dimensionamento di cui alla D.G.R. VIII/8579 del 3.12.2008; la relativa disciplina dovrà essere recepita nell'apparato normativo di Piano.</p> <p>F) Si rileva la necessità di verifica puntuale della rappresentazione grafica delle fasce di rispetto autostradali in corrispondenza dell'asse autostradale di Pedemontana (classe A).</p>	<p>confermate dalla Prima Variante nonché da quelle riformulate che comportano un sostanziale contenimento del potenziale insediativo.</p> <p>C) Si concorda con quanto segnalato e, poiché la richiesta è volta al perfezionamento delle condizioni applicative del Piano, si provvede a trasferire le previsioni delle aree per servizi in località Schianno e in corrispondenza dell'ex area di trasformazione denominata Natura-Sport alle direttive del Documento di Piano costituendo, di fatto, due nuove aree di trasformazione destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse pubblico e generale.</p> <p>D) Si conferma che l'applicazione della disciplina delle aree di cui all'art. 27bis dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole deve garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della L.r. 12/2005; si provvede, tuttavia, ad esplicitare con maggior chiarezza la prevalenza del regime giuridico regionale in materia di aree destinate all'agricoltura mediante integrazione del comma 3 dell'art. 27bis.</p> <p>E) Si prende favorevolmente atto e si provvede al recepimento del tracciato denominato "Raccordo autostradale Gazzada-Varese. Sistemazione bretella per Varese" nella versione di Luglio 2012 condivisa da Regione Lombardia; si provvede altresì alla definizione di un corridoio, detto fascia di salvaguardia, atto a preservare il territorio da trasformazioni urbanistiche a partire dall'approvazione del progetto preliminare e fino al completamento dell'opera ed alla sua entrata in esercizio. Nel contempo, si provvede alla definizione in disciplina degli interventi ammessi negli ambiti territoriali urbani eventualmente interessati dall'apposizione della fascia di salvaguardia.</p> <p>F) In merito alla verifica puntuale della rappresentazione grafica delle fasce di rispetto autostradali, si specifica che la restituzione in cartografia è da intendersi indicativa; ai fini dell'applicazione del Piano, la</p>
--	--	--	--	--

G) A titolo cautelativo si invita al recepimento della nuova configurazione dello svincolo di Gazzada Schianno sulla Pedemontana, disposto con variante progettuale non ancora approvata dal CIPE.

Con riferimento alla componente geologica, si ricorda che i Comuni sono tenuti ad applicare la disciplina di cui alla D.G.R. X/6738 del 19.06.2017 e ad adeguare il proprio strumento urbanistico entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 5 della L.r. 31/2014.

disciplina è rimessa a specifica normativa statale; eventuali deroghe sono autorizzate dagli enti proprietari o concessionari, ove consentite.

G) Gli elaborati cartografici restituiscono il progetto definitivo della tratta V1 della cosiddetta Pedemontana; poiché la variante progettuale citata nel parere non dispone, ad oggi, di approvazione da parte del CIPE e considerato che i temi di rilevanza sovracomunale possono mutare esclusivamente per effetto di specifici procedimenti a carico di altri enti territoriali, si prende atto della segnalazione quale utile memoria per futuri procedimenti di variante o redazione del nuovo Documento di Piano senza apportare modifiche agli atti adottati.

Con riferimento alla componente geologica, si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 1 prot. 8386 del 22.11.2018.

Le modifiche di cui alle lettere A), B), C), D) ed E) di cui al precedente elenco sono rese evidenti nell'allegato al presente parere tecnico.