



# COMUNE DI GALLARATE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMMITTENTE	<b>COMUNE DI GALLARATE</b> Via Verdi n.2 21013 - Gallarate (VA) tel. 0331 75411 - fax 0331 781869 email: urbanistica@pec.gallarate.va.it C.F. - P.I. 00560180127	Assessore alla Programmazione Territoriale: Avv. GIOVANNI PIGNATARO Dirigente Settore Programmazione Territoriale: Arch. MARTA CUNDARI Responsabile Settore Programmazione Territoriale: Dott. MASSIMO SANDONI
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi di: <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</b> 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. – P.I. – Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00   Certificate No. 12074/04/S   Socio ordinario del GBC Italia	<b>CONSULENTI/CO-PROGETTISTI</b> <b>Ing. Ilaria Garletti</b> 25133 Brescia (BS) Via Sant'Antonio, 42 Tel. 348 7424580 e-mail: ilaria.garletti@libero.it pec: ilaria.garletti@ingpec.eu P.I. 03188810984  <b>RESPONSABILE SCIENTIFICO</b> <b>Prof.ssa Maria Cristina Treu</b> 12060 Bossolasco (CN) Corso Travaglio, 18 Tel. 335 6909852 fax. 02 23992655 e-mail: mariacristina.treu@libero.it P.I. 03027250046
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI		

DOCUMENTO	PARERI ENTI RELAZIONE SERVIZIO URBANISTICA			
PGT R2				
03 - CONTRODEDUZIONE				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 654	Maggio 2015	E 478	Marzo 2013	VERIFICATO
				REDATTO
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.				



## Sommario

PARERE PROVINCIA DI VARESE .....	5
PARERE PARCO REGIONAIE LOMBARDO VALLE DEL TICINO .....	7
PARERE REGIONE LOMBARDIA .....	12
RELAZIONE ISTRUTTORIA COMUNE DI GALLARATE - SERVIZIO URBANISTICA.....	20



**COMUNE DI GALLARATE (VA)****VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 1 dicembre 2014**Parere di compatibilità PTCP**Protocollo Comunale n. **13378** del **16.03.2015****Ente emissario**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Alberto Caverzasi****Provincia di Varese – Dirigenza Macrosettore  
Ambiente****Prescrizioni e raccomandazioni****Dettaglio delle motivazioni****descrizione dell'oggetto del parere****determinazione****4.1****Prescrizione**

In merito allo studio di rete ecologica proposto entro al carta ST14, si invita ad aggiungere in legenda l'identificazione della "rete verde comunale" con le adeguate differenziazioni grafiche (rettangoli verdi e rossi), così come descritti entro il documento DR2 (pag. 32); si consiglia, in ogni caso, di individuare la rete verde su spazi che abbiano effettive caratteristiche di "unità naturali".

Si prende atto e si provvede ad adeguare la cartografia di Piano.

**4.3.1****Raccomandazione**

La disciplina dell'art. 37 NTA Piano delle Regole, la quale prevede la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali e pubblici, spazi a verde pubblico e opere di urbanizzazione primaria nelle "Aree agricole su cui non è ammessa alcuna edificazione", non appare coerente con la fruizione agricola che il Piano norma attraverso l'art. 34 delle stesse NTA.

L'art. 37 richiamato disciplina gli interventi nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica, alle quali non corrisponde una classificazione dedicata nella cartografia del Piano delle Regole e pertanto è superfluo mantenerlo. Si propone di recepire la raccomandazione.

**4.3.2****Prescrizione**

Si segnala che l'art. 35 fa riferimento ad "aree destinate all'agricoltura di salvaguardia" che non sono riscontrabili nella cartografia di Piano.

Si prende atto e si provvede ad adeguare il titolo dell'art. 35 stralciando le parole "di salvaguardia".

**4.3.3****Prescrizione**

Si ritiene che la disciplina dell'art. 35 NTA Piano delle Regole, la quale afferma che "sono sempre ammessi, previa valutazione delle possibili alternative, interventi per servizi pubblici o di uso generale, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali" sia in contrasto con le disposizioni degli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che non ammettono su suolo agricolo opere diverse da quelle utili alla conduzione del fondo, alla residenza dell'agricoltore e dei dipendenti dell'azienda e delle attrezzature e infrastrutture produttive

L'art. 35 fa riferimento alle disposizioni dell'art. 62 L.R. 12/2005 e s.m.i. che disciplina gli *interventi regolati dal Piano di Governo del Territorio* per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Tali interventi sono limitati a quelli definiti al comma 1 dell'articolo 62 e non comprendono la nuova costruzione diversa dalle opere utili alla conduzione del fondo. Si prende atto adeguando la normativa di piano.

	necessarie allo svolgimento dell'attività.	
<b>4.4.1</b>	<b>Prescrizione</b> Relativamente alle previste destinazioni commerciali in media struttura di vendita negli ambiti di trasformazione AT07 e AT08a, si ricorda che l'apertura di ogni nuova struttura di vendita deve essere subordinata alla verifica della sostenibilità viabilistica della stessa, in particolar modo rispetto alla SS33 del Sempione; si invita a valutare il traffico generato e attratto da tale possibile attività, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR X/1193/2013.	Si provvede ad integrare il titolo l'art. 44 delle Norme tecniche di Attuazione con il richiamo alla DGR citata nonché al vigente regolamento disciplinante i criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
<b>4.4.2</b>	<b>Raccomandazione</b> Si raccomanda di integrare gli elaborati di variante con la corretta classificazione ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992).	Si propone di recepire la raccomandazione rinviando alla definizione operata dal Piano Generale del Traffico Urbano.
<b>4.4.3</b>	<b>Raccomandazione</b> Si raccomanda di verificare che il tracciato della tangenziale ovest S10 mantenga le caratteristiche di strada extraurbana secondaria.	Si propone di recepire la raccomandazione.
<b>4.4.4</b>	<b>Prescrizione</b> E' indirizzo generale dello scrivente limitare l'autorizzazione di nuovi accessi sulle strade provinciali, con i conseguenti riflessi rispetto alle previsioni urbanistiche proposte in adiacenza alla rete provinciale.	Si prende atto rinviando le valutazioni con la Provincia nel merito della fase attuativa degli interventi.
<b>4.4.5</b>	<b>Prescrizione</b> I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e degli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente approvata con DGR 8/3219/2006.	Si prende atto.
<b>4.5</b>	<b>Prescrizione</b> E' obbligo del Comune predisporre ed approvare l'elaborato di Rischi di Incidente Rilevante, ai sensi della normativa di settore vigente (D.M. 09.05.2001, DGR IX/3753/2012).	Si prende atto e si impegna l'Amministrazione Comunale ad attivarsi in merito.
<b>4.7</b>	<b>Prescrizione</b> Nella scheda dell'ambito AT17 dovrà essere richiamato il rispetto alla normativa vigente in materia di zona di rispetto del pozzo n. 12 "Madonna in Campagna", ai sensi della DGR VII/12693/2003, punti 3.1 e 3.2, e D.Lgs. 152/2006. Art. 94, c. 4.	Si prende atto e si provvede a richiamare nella scheda dell'AT17 l'interferenza con il rispetto captazione acque sorgive.

**COMUNE DI GALLARATE (VA)****VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 1 dicembre 2014**Parere Parco Lombardo della Valle del Ticino**

Protocollo Comunale n.	<b>20108</b>	del	<b>17.04.2015</b>
------------------------	--------------	-----	-------------------

**Ente emissario**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Gian Pietro Beltrami****Presidente del Parco Lombardo della Valle del Ticino****Prescrizioni e raccomandazioni****Dettaglio delle motivazioni****descrizione dell'oggetto del parere****determinazione**

Si esprimere **parere di conformità** della variante generale al PGT del Comune di Gallarate rispetto ai criteri ed alle indicazioni del PTC, a condizione che vengano recepite le seguenti osservazioni.

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | <p>a) In linea generale, si evidenzia come all'interno degli elaborati grafici di piano manchi la rappresentazione del <b>perimetro di Iniziativa Comunale</b> <u>che costituisce invece elemento discriminante per individuare l'ambito sottoposto alle norme specifiche dei documenti del PGT rispetto all'ambito normato, ai sensi del PTC del Parco.</u></p> <p>b) Manca inoltre una <b>tavola di evoluzione del perimetro IC</b> (comprensiva della variante intervenuta con DGR n. 8/4186 del 21 febbraio 2007) rispetto a quanto riportato nella Variante generale al PTC del Parco approvata con DGR 5983/2001, come peraltro richiesto con il documento "Indirizzi e criteri per la pianificazione comunale all'interno del Parco lombardo della Valle del Ticino" approvato da codesto Ente con delibera del Consiglio di Gestione n. 161 dell'11.12.2013 e trasmesso a tutti i Comuni del Parco. Si chiede pertanto di modificare/integrare le cartografie di piano rispetto a quanto sopra esposto.</p> <p>c) Nelle varie tavole riportanti l'azonamento</p> | <p>a) Così come già operato dal PGT vigente, la variante perimetra con apposito simbolo grafico nella cartografia del Piano delle Regole – tavola RT1 <i>Ambiti Territoriali Omogenei</i> le "Aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino non di iniziativa comunale" intendendo, di contro, che quelle di iniziativa comunale interessano il resto del territorio. Al fine di mantenere una semplificazione grafica della cartografia, già complessa per la molteplicità delle indicazioni, non si ritiene necessaria alcuna ulteriore indicazione in tal senso. In ogni caso, per una corretta interpretazione della cartografia, si ritiene utile integrare l'art. 40 richiamando l'individuazione delle aree IC. Si propone di recepire parzialmente il presente punto del parere.</p> <p>b) Si ritiene che il solo dato di riferimento utile per l'applicazione ed attuazione delle previsioni di piano sia l'indicazione delle aree non di iniziativa comunale di cui alla lettera precedente; l'evoluzione del perimetro IC ha un valore conoscitivo finalizzato a valutare le eventuali proposte di modifica rispetto al PTC vigente, ai sensi della DGC 161/2013 richiamata. La variante generale non ha introdotto né proposto modifiche al perimetro delle zone di iniziativa comunale, si propone pertanto di non recepire il presente punto del parere.</p> <p>c) Si ritiene opportuno l'adeguamento della</p> |
|----------|--|--|

	<p>del Parco si rilevano inoltre le <b>seguenti inesattezze e carenze</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manca l'individuazione delle zone G1 ricadenti all'interno del perimetro IC per le quali valgono gli indirizzi specifici di cui all'art. 12.IC.7 della DGR 5983/2001;</li> <li>- la zona naturalistica parziale presente sul territorio comunale ha finalità geologico – idrogeologica (GI), e non botanico-forestale, secondo la distinzione di cui all'art. 15 della DGR 5983/2001;</li> <li>- per le aree R presenti sul territorio comunale va indicato il relativo n. identificativo;</li> <li>- in legenda vanno richiamati gli art. di riferimento del PTC del Parco (DGR 5983/2001) per ciascuna zona.</li> </ul> <p>Tali inesattezze devono trovare adeguata correzione anche nelle relazioni di Piano (vedasi ad esempio pag. 163 del documento SR1).</p>	<p>documentazione di piano alle integrazioni e correzioni richiamate, fatta salva la zona naturalistica parziale "GI" che, verificata la cartografia del PTC del Parco approvata con DGR 2 agosto 2001, n. 7/5983 e successiva variante parziale n. 1 approvata con DGR 21 febbraio 2007 n. 8/4186, non risulta presente sul territorio di Gallarate. Si propone di recepire parzialmente il presente punto del parere.</p>
2	<p>Per le previsioni dei vari documenti di Piano valgono le seguenti <b>indicazioni generali</b> per la progettazione e il miglior inserimento degli interventi, come già esposte in sede di VAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) si salvaguardino il più possibile le aree boscate eventualmente interessate; in alternativa si dovrà procedere alla compensazione, così come normato dalla L.r. 31/2008, fermo restando che in presenza di boschi d'alto fusto la trasformazione sarà attuabile solo se specificatamente prevista all'interno del Piano di indirizzo forestale, di cui il Parco del Ticino non è ancora dotato;</li> <li>b) in relazione alla previsione di At localizzati a margine delle aree agricole, venga prevista una fascia di mitigazione paesaggistica da realizzarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone;</li> <li>c) per gli edifici previsti nei pressi del torrente Arno e degli altri elementi che costituiscono il reticolo idrico minore si dovranno minimizzare o, quantomeno, ridurre eventuali impatti dovuti all'uso di superfici vetrate di grandi dimensioni, per limitare il più possibile il rischio che si verifichino collisioni mortali a danno dell'avifauna (data la vicinanza con gli elementi delle varie reti ecologiche ivi presenti, potenziale elemento di appoggio per le specie interessate); le superfici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Si intende assodato il rispetto della normativa regionale vigente in tema di aree boscate negli interventi in cui dovessero esserci interferenze. Si propone di recepire il presente punto del parere.</li> <li>b) Il solo ambito di trasformazione a margine di aree agricole è l'AT11, la cui estensione limitata è tale da non richiedere l'imposizione prescrittiva di mitigazioni specifiche, che potranno in ogni caso essere previste in fase attuativa, come già ammesso dalla normativa adottata. Si propone di recepire parzialmente il presente punto del parere.</li> <li>c) Valutate le misure proposte, si ritiene opportuno il recepimento, a titolo orientativo, nel regolamento edilizio. Si propone di recepire il presente punto del parere.</li> </ul>



	<p>vetrate previste dovranno essere progettate in modo tale da considerare gli effetti ad essi riconducibili (in termini di trasparenza e riflessione, soprattutto, se in presenza di elementi naturali che si possano confondere con eventuali punti di appoggio), optando per soluzioni a trasparenza ridotta e dotate di apposite soluzioni atte a ridurre il rischio di collisioni (cfr. marcature e sistemi più articolati e complessi, che prevedano l'uso di apposite forme e soluzioni, quali punti, linee e reticoli, oppure attraverso altre tecniche, quali l'uso di superfici inclinate, bombate o traslucide, di apposite reticolature o traverse, di elementi di rinverdimento delle facciate e di specifiche misure di organizzazione degli spazi, secondo le indicazioni fornite dai più recenti manuali), anche attraverso l'opportuna progettazione del contesto circostante, onde evitare di dover introdurre soluzioni a posteriori, in genere, più costose e meno efficaci;</p> <p>d) si adottino sistemi di illuminazione non solo conformi alle norme contro l'inquinamento luminoso, ma anche atti a non disturbare sia l'avifauna, sia l'entomofauna, attraverso appositi accorgimenti;</p> <p>e) si valuti la possibilità di ridurre il livello di impermeabilizzazione complessivo dei comparti, prevedendo apposite soluzioni che utilizzino pavimentazioni drenanti, ove opportuno (vista la vulnerabilità dei suoli presenti rispetto alle diverse fonti di contaminazione), come per le aree di sosta o i passaggi pedonali;</p> <p>f) nelle opere a verde si utilizzino esclusivamente specie autoctone, privilegiando materiale vegetale di provenienza locale, in particolar modo in corrispondenza degli ambiti posti a margine del territorio comunale al confine con le aree tutelate a Parco e lungo le sponde del torrente Arno; gli interventi da prevedersi lungo tale corso d'acqua dovranno essere progettati oltre che con finalità paesaggistica e fruitiva anche al fine di ripristinare/riqualificare il suddetto corridoio ecologico e dovranno essere preliminarmente condivisi con l'Ente parco.</p>	<p>d) Si ritiene adeguato il rispetto della normativa regionale vigente in tema di inquinamento luminoso. Si propone di non recepire il presente punto del parere.</p> <p>e) Le schede prescrittive per gli ambiti di trasformazione determinano le percentuali di mantenimento del suolo permeabile filtrante ai sensi del regolamento comunale di igiene, conforme alle disposizioni statali e regionali in materia. Considerato che gli ambiti di trasformazione interessano in molti casi riconversioni di aree produttive dismesse impermeabilizzate, i valori di suolo permeabile in previsione sono superiori a quelli esistenti. In tal senso si propone di recepire il presente punto del parere.</p> <p>f) Si ritiene adeguata la disciplina adottata che, soprattutto negli ambiti Verde Urbano si Salvaguardia (VUS) in gran parte localizzati lungo il corso dell'Arno, impone l'utilizzo di essenze autoctone. Si propone di non recepire il presente punto del parere.</p>
3	Per quel che riguarda gli elaborati del	

	<p><b>Documento di piano</b>, si osserva quanto segue:</p> <p>a) nelle schede degli Ambiti di trasformazione non sono esplicitate e segnalate le interferenze presenti per i singoli At, quali presenza del Parco regionale e, pertanto, del vincolo paesistico, ai sensi dell'art. 142 lett. f) del d.lgs. 42/2004;</p> <p>b) Nelle tavole DT12 e DT14 occorrerebbe evidenziare il Centro Parco Monte Diviso, di prossima inaugurazione, come elemento di interesse all'interno della rete di percorsi comunali. Lo stesso vale per altre tavole di piano che riportino i medesimi contenuti.</p>	<p>a) Verificato quanto segnalato si provvede ad integrare le schede degli ambiti di trasformazione. Si propone di recepire il presente punto del parere.</p> <p>b) Essendo originate dall'analisi paesaggistica del quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatico, le carte richiamate riportano due sole categorie specifiche di edifici - i degradi e le eccellenze - intesi come punti di riferimento "architetturati" nel territorio comunale. Non sono indicati, invece, gli edifici di interesse pubblico generale intesi nella loro semplice funzione attrattiva, che sono numerosi e diversificati nelle destinazioni specifiche. Alla luce di tali criteri l'individuazione del Centro Parco risulterebbe un elemento anomalo, pertanto si propone di respingere il presente punto del parere.</p>
4	<p>Per quel che riguarda gli elaborati del <b>Piano delle regole</b>, si osserva quanto segue:</p> <p>a) nella tavola dei vincoli (RT4) sia verificata la corretta perimetrazione della "fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs.22 gennaio 2004, n.42)"; si evidenzia altresì che tutto il territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice;</p> <p>b) nella medesima tavola si ritiene opportuno, per una migliore lettura delle carte, riportare il perimetro di Iniziativa Comunale ai sensi dell'art.12 del PTC del Parco (DGR 5983/2001), come già richiesto al punto 6.1; non è ben visibile graficamente l'area ZNP con finalità geologico-idrogeologica presente sul territorio comunale;</p> <p>c) all'art. 40 delle NTA si richiamino, oltre al PTC, i Regolamenti del Parco a cui fare riferimento al di fuori del perimetro di Iniziativa Comunale (quali, il "Regolamento Abaco delle tipologie rurali" ed il "Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti" e ss.mm.ii., nonché gli altri Regolamenti afferenti alla pianificazione).</p>	<p>a) La perimetrazione della fascia tutelata di fiumi, torrenti e corsi d'acqua è stata effettuata ai sensi dell'art. 142, comma 2, lett. a) escludendo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; si ritiene pertanto adeguata la cartografia adottata; rispetto al vincolo sull'intero territorio comunale si ritiene opportuno integrare la tavola RT4 con un richiamo specifico in legenda. Si propone di recepire parzialmente il presente punto del parere.</p> <p>b) Riguardo al perimetro IC si ribadisce quanto controdedotto per il punto 1; riguardo all'area ZNP, verificata la cartografia del PTC del Parco approvata con DGR 2 agosto 2001, n. 7/5983 e successiva variante parziale n. 1 approvata con DGR 21 febbraio 2007 n. 8/4186, non si rileva tale indicazione sul territorio di Gallarate. Si propone di non recepire il presente punto del parere.</p> <p>c) Si ritiene opportuno integrare la normativa di piano con i riferimenti ai vigenti regolamenti del Parco. Si propone di recepire parzialmente il presente punto del parere.</p>
5	<p>Per quel che riguarda gli elaborati del <b>Piano dei servizi</b>, si osserva quanto segue:</p> <p>a) nella relazione di piano occorre apportare le</p>	<p>a) In conformità a quanto contro dedotto per il punto 1 si</p>

	<p>correzioni in merito ai riferimenti al PTC, come indicate al precedente punto 1;</p> <p>b) nella medesima relazione, e nelle relative tavole, manca al capitolo “La previsione di aree a verde ed i corridoi ecologici” la disanima delle previsioni della rete ecologica del Parco del Ticino;</p> <p>c) all'art. 25 delle NTA, si richiede di prevedere che la definizione della rete ecologica comunale e degli interventi a supporto sia condivisa e concertata con l'Ente Parco, in particolare per le aree a margine del perimetro di Iniziativa Comunale e per le fasce di collegamento con gli ambiti esterni all'IC.</p>	<p>propone di accogliere il presente punto del parere.</p> <p>b) Verificata la segnalazione si provvede ad integrare la documentazione di piano. Si propone di accogliere il presente punto del parere.</p> <p>c) La Rete Ecologica Comunale sarà oggetto di uno specifico procedimento di variante al PGT che, ai sensi di legge, dovrà essere necessariamente concertato con l'ente Parco sia nella fase di valutazione ambientale strategica che nel procedimento di approvazione. Pur concordando con la necessità di condivisione richiamata, non si ritengono quindi necessarie integrazioni alla normativa adottata. Si propone di accogliere parzialmente il presente punto del parere.</p>
6	<p>Rispetto alle <b>previsioni viabilistiche</b>, in particolare per quanto concerne la variante alla SS 341 si rimanda ogni valutazione a quanto già espresso da questo Ente in merito alla compatibilità ambientale dell'opera.</p>	<p>Pur concordando con la necessità di approfondire le valutazioni sulla compatibilità ambientale dell'opera, le stesse non sono in capo al PGT del Comune di Gallarate, bensì al soggetto promotore l'infrastruttura ed ai soggetti preposti all'approvazione del progetto.</p> <p>Non si ritengono pertanto opportune integrazioni della documentazione di piano adottata. Si propone di accogliere parzialmente il presente punto del parere.</p>

**COMUNE DI GALLARATE (VA)****VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 1 dicembre 2014**Parere di compatibilità PTR**

Protocollo Comunale n.	<b>22269</b>	del	<b>28.04.2015</b>
------------------------	--------------	-----	-------------------

**Ente emissario**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Marco Cassin****Regione Lombardia – Dirigenza Struttura  
Pianificazione Territoriale Strategica****Prescrizioni e considerazioni orientative****Dettaglio delle motivazioni****descrizione dell'oggetto del parere****determinazione****Premessa**

La variante generale in esame, avendo operato nella direzione di eliminare alcuni ambiti di trasformazione individuati nelle aree libere, ed agendo prioritariamente sul recupero/riuso di aree già edificate, si pone maggiormente in linea con gli orientamenti del PTR sia per quanto riguarda gli obiettivi specifici legati ai Sistemi territoriali nei quali il Comune si è riconosciuto, sia per l'obiettivo più generale del contenimento del consumo di suolo.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione deve provvedere all'adeguamento della Variante Generale adottata recependo le prescrizioni afferenti gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere, come di seguito sintetizzate.

**1.1 Prescrizioni – Collegamento Ferroviario  
Malpensa Nord**

a) Nella Variante generale in esame l'opera risulta recepita in termini di trasposizione, nella tavola del Piano delle Regole 'RT1 - Ambiti territoriali omogenei', del corridoio di salvaguardia urbanistica di 75 m dall'asse dell'infrastruttura definite nel suddetto progetto preliminare. Tale corridoio non figura invece riportato nelle tavole del Documento di Piano né in quella del Piano delle Regole relativa ai vincoli (elaborato rif. 'RT4'), dalla

a) Preso atto della segnalazione si provvede ad integrare la documentazione di piano.

	<p>quale, al contrario, risulta stralciato rispetto allo strumento vigente.</p> <p>b) Si chiede di rivisitare la disciplina contenuta nell'art. 50 delle N.T.A. P.d.R., adottato relativa al vincolo di salvaguardia in modo che, previa opportuna e formale interlocuzione con Regione Lombardia e con l'operatore ferroviario, i gradi di intervento ammissibili siano calibrati con maggiore coerenza rispetto alle finalità istitutive della salvaguardia infrastrutturale, articolandone più puntualmente gli effetti in funzione delle caratteristiche specifiche sia dell'ambito territoriale interessato (TUC, aree agricole, etc.) che della sede del tracciato di progetto (galleria naturale, galleria artificiale, trincea, rilevato, etc.).</p>	<p>b) Si prende atto.</p>
1.2	<p><b>Prescrizioni - Potenziamento della tratta Gallarate-Rho</b></p> <p>a) non si riscontra, negli atti del nuovo P.G.T., il recepimento del progetto preliminare presentato da RFI e approvato con delibera CIPE n. 65 del 27.2.2005 (G.U. n. 25 del 31.1.2006). Ai sensi dell'art. 102 bis della l.r. 12/2005, gli elaborati di Piano dovranno pertanto essere aggiornati con l'individuazione del suddetto progetto e la definizione della relativa disciplina, atta alla determinazione di efficaci misure di salvaguardia.</p> <p>b) Rispetto ai profili di potenziale interferenza tra le previsioni di Piano e l'infrastruttura ferroviaria (segnatamente At8 e At17), al fine di assicurare il mantenimento della funzionalità trasportistica e delle potenzialità di efficientamento e potenziamento dell'infrastruttura nei suddetti ambiti, gli atti di P.G.T. non dovranno individuare previsioni urbanistiche confliggenti con il corretto prosieguo e l'eventuale potenziamento del servizio ferroviario. Riguardo specificamente alle previsioni contenute nel Documento di Piano, si prescrive l'obbligo di ottemperanza alle seguenti condizioni, da riportare nelle corrispondenti schede di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la destinazione urbanistica e gli interventi di trasformazione ammissibili dovranno essere</li> </ul>	<p>a) Preso atto della segnalazione si provvede ad integrare la documentazione di piano.</p> <p>b) Si prende atto.</p>

	<p>preventivamente concordati col gestore ferroviario;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- andrà formulata specifica disciplina di salvaguardia per i progetti in itinere (quali il potenziamento Rho-Gallarate, come sopra specificato);</li> <li>- dovrà essere valutato opportuno coordinamento con il progetto di sistemazione del piano del ferro della stazione di Gallarate, redatto da RFI;</li> <li>- il sistema delle dotazioni di connessione ed interscambio che fanno riferimento alla Stazione ferroviaria dovranno essere progettati alla luce dei contenuti della d.g.r. n. X/2524 del 17.10.2014 - Allegato B <i>'Quadro di riferimento per lo sviluppo del sistema ferroviario regionale e suburbano nell'area metropolitana di Milano', cap. 4 'Standard di qua/Ita del sistema'.</i></li> </ul> <p>c) Le fasce di rispetto di cui al D.P.R. 753/80 dovranno essere correttamente riportate ai sensi di legge con segno grafico continuo e leggibile sulle tavole conformative dell'uso del suolo.</p>	<p>c) Si prende atto.</p>
1.3	<p><b>Prescrizioni - Variante S.S. 341 "Gallaratese" e bretella di Gallarate</b></p> <p>Si rileva che negli elaborati di Piano l'opera permane trasposta secondo le caratteristiche di tracciato definite nel progetto preliminare approvato con prescrizioni del CIPE in procedura di Legge Obiettivo (delibera n. 79 del 1.8.2008, pubblicata sulla G.U. n. 87 del 15.4.2009).</p> <p>Si evidenzia tuttavia che l'Aggiornamento 2013 del P.T.R., approvato con deliberazione C.R. X/78 del 9.7.2013 II, ha disposto che la compatibilità delle strumento urbanistico comunale rispetto a questa infrastruttura strategica debba essere valutata anche rispetto alla configurazione proposta nel progetto definitiva presentato il 2.12.2011 e licenziato favorevolmente dalla Regione nell'ambito dell'iter di Legge Obiettivo (d.g.r. n. IX/3024 del 15.2.2012).</p> <p>Riscontrato che il P.G.T. non riporta tale ulteriore corridoio progettuale, se ne prescrive il recepimento richiamando che il dimensionamento della salvaguardia obbligatoria ai sensi dell'art. 102 bis l.r. 12/2005 dovrà essere condotto in conformità ai criteri di cui alla d.g.r. n. VIII/8579 del 3.12.2008, e che la</p>	<p>Preso atto della segnalazione si provvede a rettificare ed integrare la documentazione di piano.</p>

	<p>declinazione puntuale delle limitazioni alle attività di trasformazione nelle aree ad essa soggette dovrà essere esplicitata mediante opportune precisazioni dell'attuale art. 49 N.T.A. P.d.R.</p> <p>Si segnala, con l'occasione, la necessità di riportare a coerenza con tale struttura dell'articolato la denominazione.</p>	
2.1	<p><b>Considerazione orientativa</b></p> <p>Il confronto fra gli obiettivi della Variante Generale e gli obiettivi dei Sistemi Territoriali di appartenenza (vedasi pag. 48 e seguenti della Relazione del DdP), è stato sviluppato in maniera incompleta in quanto mancano, in particolare, i necessari riferimenti alla normativa di piano, necessaria a valutare nel concreto le azioni messe in atto per il raggiungimento degli obiettivi fissati. L'articolazione di dette azioni, nel Documento di Piano, deve essere esplicita e puntualmente riconoscibile con rimandi diretti alle tavole ed all'articolato della normativa degli atti costituenti il PGT, al fine di una più agevole lettura delle connessioni operate.</p>	<p>Valutata la richiesta, si ritiene opportuno integrare la documentazione di piano con i corretti riferimenti tra obiettivi ed azioni. Si propone di accogliere la considerazione.</p>
2.2	<p><b>Considerazione orientativa</b></p> <p>Pur prendendo atto della riduzione del consumo di suolo, in linea con le disposizioni regionali contenute nel Piano Territoriale Regionale, e rafforzate dalla l. r. n. 31/2014, si rileva però che la mancanza dei dati di monitoraggio relativi allo stato di attuazione complessivo delle previsioni del vigente PGT, rappresenta una significativa carenza poiché, non consente di valutare l'efficacia del Piano nel raggiungimento degli obiettivi fissati, facendo venire meno i presupposti indispensabili per orientare in maniera più efficace le nuove strategie proposte sia dal DdP che dal Piano delle Regole.</p> <p>Si ritiene pertanto necessaria integrare la normativa del citato art. 12 con i parametri urbanistico-edilizi sopra ricordati, completando le informazioni relative a ciascun dei PA indicandone il grado di attuazione (da convenzionare, convenzionati, in fase di realizzazione, etc.).</p>	<p>Si provvede ad integrare la documentazione di piano con la ricognizione dello stato di attuazione dei piani attuativi in essere; a tal proposito si specifica che il solo ambito di trasformazione attuato dal PGT vigente è il n. 16 "Vicolo del Torchio".</p> <p>Relativamente all'art. 12, non si ritiene di dover integrare tale norma.</p> <p>Si propone di recepire parzialmente la considerazione.</p>
2.3	<p><b>Considerazione orientativa</b></p> <p>In merito alle prescrizioni progettuali, contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, si segnala che:</p> <p>a) le prescrizioni di progetto e attuazione di fatto non variano al variare della classi di sensibilità paesistica di</p>	<p>a) La valutazione paesaggistica delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione è da approfondire in fase attuativa rispetto alle classi di sensibilità ed agli</p>

<p>appartenenza (così come individuate nella tav. DT12- <i>Carta della sensibilità paesistica dei luoghi</i>), e non individuano gli edifici di pregio o che costituiscono archeologie industriali da conservare, pur citati nella descrizione generale. Appare pertanto necessario che le schede in questione vengano opportunamente integrate con tutti gli elementi necessari alla corretta pianificazione attuativa, rispettosa del contesto in cui tali ambiti si inseriscono e delle volumetrie di pregio da conservare;</p> <p>b) la mancata indicazione delle percentuali massime di edificazione e delle funzioni principali e ammesse, non permette di valutare appieno le ricadute quantitative delle scelte strategiche del Documento di Piano;</p> <p>c) in merito alle previsioni dell'ambito di trasformazione AT8 (con i relativi sub-ambiti AT8a-AT8b-AT8c-AT8d) e dell'ambito AT17 (demanio aeronautico militare, in via di dismissione), estesi e strategicamente contigui al centro cittadino e al sedime ferroviario, sembrerebbe opportuno vincolare tali trasformazioni ad un pre-progetto urbanistico complessivo al fine di valorizzare il contesto nel suo insieme, razionalizzando l'ubicazione e la dimensione delle superfici delle varie funzioni insediabili, nonché delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche. Il pre-progetto potrebbe essere anche il risultato di un concorso di idee che, per il momento, è previsto nel PGT per ognuno degli ambiti di cui sopra. Per facilitare l'attuazione di tutte le previsioni, potrebbero anche essere previsti tralci funzionali o sub-ambiti;</p> <p>d) nell'allegato DR2 <i>relazione DdP</i> (vedi pag. 209) <i>Dimensionamento degli ambiti di trasformazione</i>, non figura l'AT16 Vicolo del Torchio, mentre è ripreso nell'allegato DR3 <i>Scenario strategico-schede ambiti di trasformazione</i>. Si richiede pertanto di uniformare i contenuti della documentazione citata;</p>	<p>elementi rilevanti, opportunamente indicati nella cartografia specifica (tavola DT12 – <i>Carta della sensibilità paesistica</i>). L'art. 16 delle NTA del Documento di Piano (allegato DR4) dispone che per l'attuazione degli ambiti di trasformazione valgono le indicazioni della tavola DT12. Allo stesso modo, le architetture di pregio da conservare sono indicate anche in un allegato specifico alle NTA del Piano delle Regole (Allegato B), valido anche per le valutazioni del Documento di Piano. Non si ritiene pertanto necessaria alcuna integrazione alle schede di dettaglio. Si propone di respingere la considerazione.</p> <p>b) L'art. 51, comma 1 della LR 12/2005 e s.m.i. dispone che [...] <i>le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili [...] possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT</i>. Pertanto l'impostazione del PGT, sia vigente che adottato, risulta conforme alla normativa regionali. Non ritenendo necessarie integrazioni alla documentazione di variante si propone di non recepire la considerazione.</p> <p>c) Così come la variante generale ammette la possibilità di progettare i singoli comparti tramite concorsi di idee, non si rilevano elementi ostativi ad ammettere anche la possibilità di promuovere un concorso di idee complessivo sull'intero asse urbano costituito dai 5 ambiti richiamati. D'altra parte, un progetto urbanistico complessivo risulta efficace solo se redatto e governato dalla pubblica amministrazione; pur riconoscendo la validità di tale soluzione, la complessità rischierebbe di vincolare in modo non sostenibile, soprattutto in termini temporali, le eventuali iniziative degli operatori privati, in ogni caso assoggettate a pianificazione attuativa. Si propone di recepire parzialmente la considerazione.</p> <p>d) Valutata la richiesta, si ritiene corretto uniformare la documentazione di piano. Si propone di recepire la considerazione.</p>
--	--



	<p>e) dovranno essere altresì riviste le prescrizioni contenute nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione che richiedono il "riconoscimento di una quota aggiuntiva di servizi pubblici di qualità, costituita da monetizzazione ovvero aree in cessione all'A.C. ovvero opere di interesse pubblico, dimensionata in equivalenza agli altri ambiti di trasformazione". Tale richiesta non rientra tra le disposizioni di cui al Capo IV, art. 43 e seguenti della legge regionale 12/2005. Le alternative evidenziate dovrebbero essere motivate in funzione dell'effettivo carico urbanistico complessivo generate da ciascun ambito e non come una generica richiesta di difficile quantificazione estesa a buona parte delle previsioni;</p> <p>f) l'ambito di trasformazione AT5 si compone di due porzioni separate: una prima porzione, a destinazione residenziale, posta in prossimità del casello autostradale A8 entro la quale dovranno trovare collocazione i volumi generati dalla seconda porzione soggetta a cessione gratuita all'Amministrazione, previa demolizione dei volumi esistenti. Si evidenzia tuttavia che se è chiara la destinazione della porzione "residenziale", non altrettanto risulta la destinazione di quella in cessione, dato che nel Piano dei servizi tale area non è stata individuata. Si aggiunga anche che il meccanismo proposto appare riconducibile all'istituto della "perequazione ad arcipelago" con la conseguente necessità di prevederne nel DdP i criteri generali di attuazione, ai sensi dell' art. 8, comma 2g della medesima legge.</p>	<p>e) Trattasi di refuso della versione documentale proposta in fase di VAS, che non ha poi avuto seguito nella variante adottata. Si provvede pertanto allo stralcio del passaggio citato dalle schede degli ambiti di trasformazione. Si propone di recepire la considerazione.</p> <p>f) L'elaborato DR2 <i>Relazione - Definizione dello scenario strategico e sistema degli obiettivi</i> definisce i criteri di applicazione dell'istituto perequativo, e nella fattispecie quello a carattere circoscritto così definito: <i>Nell'ambito di trasformazione, fermo restando il principio perequativo tra le proprietà, sarà lo stesso piano attuativo a determinare le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche, salvo quanto specificamente determinato nelle tavole del PGT.</i> La perequazione circoscritta di cui alla L.r. 12/2005 può essere sia riferita ad un unico comparto, sia a più aree non contigue, per creare un sistema che partecipi agli utili e collabori alla realizzazione di interventi di interesse comune. La fattispecie di "aree non contigue" si applica proprio al caso in esame, pertanto si ritengono i criteri già definiti. Si provvede altresì ad individuare nel Piano dei Servizi la destinazione per il sub comparto 05b in cessione. Si propone di recepire la considerazione.</p>
2.4	<p><b>Considerazione orientativa</b></p> <p>In generale, rispetto alla perequazione e compensazione, la Variante tende a semplificare l'uso di tali istituti prevedendo unicamente il ricorso alla perequazione di comparto per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e dei Piani attuativi del PdR, escludendo il ricorso alla perequazione diffusa e alla compensazione. Resta la necessità sopra ricordata della adeguata definizione dei criteri generali nel DdP.</p>	<p>Considerato che la perequazione diffusa e la compensazione sono disapplicate nella proposta di Piano in variante, si richiama l'elaborato DR2 <i>Relazione - Definizione dello scenario strategico e sistema degli obiettivi</i> definisce i criteri di applicazione dell'istituto perequativo, che pertanto si ritengono adeguatamente declinati. Si ritiene implicitamente recepita la considerazione.</p>
2.5	<p><b>Considerazione orientativa</b></p> <p>Il ricorso all'incentivazione volumetrica o di</p>	<p>Si evidenzia che la norma risulta già coerente con il</p>

	<p>superficie lorda di pavimento (nel limite del 15%) prevista per l'attuazione degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e per i piani attuativi del Piano delle Regole, viene confermato con la variante in oggetto e risulta coerente con i disposti di cui al comma 5 dell'art. 11 della l. r. 12/2005.</p> <p>Si richiama al rispetto del limite di legge sulle percentuali massime di incremento volumetrico o di superficie come sopra richiamate anche nell'applicazione delle disposizioni previste nei vari ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di adeguamento igienico abitativo e di contenimento energetico.</p> <p>Oltre alla quota di incentivo di cui ai capoversi precedenti, il Piano prevede un ulteriore incremento del potenziale edificatorio fino al 5%, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione AT8 (8a, 8b, 8c, 8d), AT12 e AT17, vincolandolo alla presentazione di un "concorso di idee". Si ricorda a tale proposito che il raggiungimento di un incremento pari al 20%, della volumetria o della superficie ammessa, è disciplinato dall'art. 97bis della legge 12 con riferimento al "Recupero delle aree non residenziali dismesse".</p>	<p>disposto di cui all'art. 97 bis LR12/2005 e s.m.i.. Si propone di non recepire la considerazione.</p>
2.6	<p><b>Considerazione orientativa</b></p> <p>Si deve rilevare come non vi sia una precisa quantificazione delle potenzialità complessive espresse dal Piano (riferite quindi sia al DdP che al PdR, compresi gli incentivi volumetrici etc.), con l'effetto di non poter verificare (soprattutto da parte dell'Amministrazione) l'adeguatezza delle previsioni del Piano dei Servizi che attualmente stima in 35,50 mq/ab la dotazione pro-capite.</p>	<p>Il dimensionamento del piano è stato effettuato sulla base di valori teorici applicati alle previsioni insediative, definiti in relazione ai soli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti agli ambiti di trasformazione.</p> <p>Si è provveduto altresì ad integrare la documentazione di piano con la ricognizione dello stato di attuazione dei piani attuativi in essere.</p> <p>Relativamente ai suggerimenti riguardanti i potenziali espressi dalle politiche di incentivazione volumetrica, allo stato attuale, stante anche la particolare condizione del mercato immobiliare e la crisi che ha coinvolto il settore, non è possibile svolgere una quantificazione in funzione dello storico pregresso, avviato antecedentemente l'entrata in vigore del PGT vigente.</p> <p>Si propone di recepire parzialmente la considerazione.</p>
2.7	<p><b>Considerazione orientativa</b></p> <p>In tema di sostenibilità economica delle previsioni, preso atto che nella relazione del PdS ne è stata effettuata un'apposita valutazione per la realizzazione delle opere pubbliche individuate, tuttavia non sembra dimostrata la compatibilità delle politiche di intervento contenute nel DdP ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera d).</p>	<p>La sostenibilità economica del piano dei servizi è dimostrata nell'elaborato SR1 in ottemperanza ai disposti dell'art. 9, c. 4 della LR 12/2005 e s.m.i.. Per analogia le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione ai sensi del citato art. 8, c. 2, lett. d) sono da intendere dimostrate ove coincidenti con gli interventi previsti dal Piano dei Servizi in tema di Edilizia Residenziale Pubblica e Aree per usi di interesse comune a servizio degli insediamenti residenziali, delle attività produttive, della mobilità.</p> <p>Pertanto non si ritengono necessarie integrazioni in tal</p>

		senso; si propone di non recepire la considerazione.
2.8	<b>Considerazione orientativa</b> Riferendosi agli obiettivi quantitativi di sviluppo dei settori produttivo, terziario e commerciale, si ritiene che questi debbano essere ulteriormente perfezionati, ove possibile, attraverso una più precisa quantificazione delle percentuali massime delle destinazioni ammesse, principali e complementari.	L'applicazione delle percentuali per le destinazioni produttive, terziarie e commerciali negli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale risulterebbe teorica e priva di qualsiasi riscontro reale. Si propone di non recepire la considerazione.
2.9	<b>Considerazione orientativa</b> In relazione al tema della Rete Ecologica si osserva che le tavole del PdS, ST13 (Rete ecologica Regionale e Provinciale) e ST14 (Studio per la rete ecologica comunale) risultano semplicemente propedeutiche alla formulazione della Rete Ecologica di livello locale, senza una adeguata individuazione degli elementi già presenti, da valorizzare e ancora da costruire e, soprattutto, senza concretizzare un vero e proprio progetto di REC. Pertanto, per meglio far emergere il progetto di REC, che deve integrarsi con tutte le sezioni di Piano, anche come apparato normativo, si chiede di attenersi a quanto previsto dalla DGR n. 999/2010 <i>"Approvazione degli indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO 2015 nell'ottica della sostenibilità"</i> . Per completezza si ricorda che il Piano dovrebbe raffrontarsi con i comuni limitrofi con la finalità di creare una completa connessione ecologica in grado di costituire una Rete di livello sovra comunale.	La documentazione richiamata è dichiaratamente propedeutica all'elaborato di progetto della Rete Ecologica Comunale, che sarà oggetto di un successivo approfondimento da redigersi in conformità alla legislazione ed ai piani sovraordinati vigenti, nel quale saranno adeguatamente valorizzati gli elementi presenti e le connessioni con i comuni limitrofi. Si propone di recepire la considerazione.

**COMUNE DI GALLARATE (VA)****VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 1 dicembre 2014**Relazione Istruttoria**

Protocollo Comunale n.	<b>11122</b>	del	<b>5 marzo 2015</b>
presentata entro termine	/	presentata fuori termine	/

**Atto e tematica di riferimento**

atto di riferimento	Tematica di riferimento
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>

**Osservanti**

dati identificativi	per conto di
	<b>Comune di Gallarate</b> <b>Servizio Urbanistica</b>

**Mappali coinvolti e localizzazione**

foglio	mappale	Via/Località
/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni**

<b>sintesi dell'osservazione</b>		<b>determinazione</b>
<b>1</b>	Art. 1: all'ultimo capoverso, sostituire <i>"In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole"</i> con <i>"In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, del Regolamento per la disciplina delle attività di somministrazione alimenti e bevande e di eventuali altri Regolamenti dell'Ente, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole"</i> .	Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 1
<b>2</b>	Art. 4: a. punto 5 – lettera b), si chiede di riformulare la norma come segue: <i>le superfici relative alle parti comuni di fabbricati plurifamiliari: androni di ingresso, scale, ascensori e pianerottoli di sbarco, scale di sicurezza e vani corsa degli impianti di sollevamento.</i> b. punto 5 - let. i) - Sottotetti: si ritiene opportuno rivedere l'impostazione della norma, specificando che i sottotetti non rientranti nel computo della SIp saranno solo quelli dotati di botola d'ispezione muniti di scala retrattile; c. punto 5 – let. f) - Locali tecnici: si chiede di riformulare la norma come segue: <i>le superfici relative ai volumi tecnici di fabbricati plurifamiliari, cioè ai vani ed agli</i>	Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 4 punto 5 – lettera b)  Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 4 punto 5 – lettera i)  Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 4 punto 5 – lettera f)

	<p><i>spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;</i></p> <p>d. Df: si chiede di uniformare tale disposizione a quella della Superficie coperta, portando a metri 2 la voce di cui alla lettera b);</p> <p>e. Dc: si chiede di integrare gli articoli delle singole zone indicando la distanza minima da computarsi pari a 1/3 di H con un minimo di 5 metri.</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 4</p> <p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 4</p>
<b>3</b>	<p>Art. 6.9: Sale scommesse: non paiono riconducibili alle disposizioni ex art 5 della LR 8/2013; è opportuno pertanto effettuare una verifica al fine di non incorrere in impugnative di norma ed eventualmente eliminare i riferimenti alle sale scommesse.</p>	<p>La Legge regionale 6 maggio 2015 - n. 11 <i>Modifiche alla legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico), alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere)</i> assimila e norma univocamente gli interventi per <i>sale giochi, sale scommesse e sale bingo</i>. Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 6</p>
<b>4</b>	<p>Art. 7: pag 11 nella parte in cui si afferma che i mutamenti di destinazione d'uso tra esercizi commerciali di vicinato e destinazioni direzionali non comportano dotazioni aggiuntive di servizi pubblici, occorre sostituire alla voce "Direzionale" la voce "4.2"; è opportuno specificare inoltre che tale disposizione afferisce i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere.</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 7.</p>
<b>5</b>	<p>Art. 9: Autorimesse: occorre esplicitare il divieto di eliminare la dotazione minima ex lege già inserita architettonicamente negli edifici esistenti salvo il caso in cui l'eliminazione venga compensata con altra Unità Immobiliare coperta, inserita armonicamente nel contesto.</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 9.</p>
<b>6</b>	<p>Art 9bis: rivedere l'altezza massima uniformandola con quanto disposto dal vigente Regolamento Edilizio; valutarne la compatibilità con codice della strada, soprattutto con riguardo alla superficie opaca realizzabile a confine tra proprietà private in prossimità di strade pubbliche. Rivedere in generale l'impostazione della norma; non consente infatti di chiarire a quale altezza fare riferimento nel</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 9bis.</p>

	<p>caso di recinzioni completamente trasparente e, relativamente ai passi carrai e alla distanza dalla carreggiata, occorre uniformarla al punto E.5 del vigente RE (<i>larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m. e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive</i>).</p>	
7	<p>Art. 19ter: integrare la norma specificando che, per i pubblici esercizi che hanno già individuato spazi a parcheggio ad uso pubblico in attuazione della previgente disposizione ex art. 46 dell'elaborato RR2, l'eventuale richiesta di svincolo dall'uso pubblico comporterà la monetizzazione ammessa ai sensi dell'art. 19ter.</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 19ter.</p>
8	<p>Art. 21:</p> <p>a. Occorre rivedere la disposizione relativa ai dehors come di seguito riportata ed estendere la medesima norma a tutti gli altri ambiti:</p> <p><i>12. Disposizioni particolari per pubblici esercizi ed attività commerciali</i></p> <p><i>Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.</i></p> <p><i>Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.</i></p> <p><i>Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.</i></p> <p><i>Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature,</i></p>	<p>a. Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 21 nonché gli articoli 22-23-24-25-26-28-29.</p>

	<p>fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.</p> <p>Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.</p> <p>Ai sensi dell'Art. 145 "Disposizioni per la valorizzazione del commercio nei centri storici" del Codice del Commercio della Regione Lombardia, in tutti gli edifici meritevoli di particolare tutela (T.T.) ed in quelli soggetti a vincolo paesaggistico e ambientale (R.P.A.), le attività commerciali espressione delle tipicità locali sono sottoposte a particolari condizioni ai fini della salvaguardia dell'ambiente originario, quale testimonianza della cultura locale, per valorizzarne le caratteristiche merceologiche nel contesto storico e artistico in cui si sono sviluppate.</p> <p>b. occorre coerenzare la norma con il regolamento sulle targhe e insegne e, segnatamente, con riguardo all'art. 28 e 29 dello stesso; segnatamente, a pag. 25 delle NTA, nella parte in cui si fa rinvio alle insegne e scritte pubblicitarie, in sostituzione dei ferimenti al "vano vetrina", è opportuno rinviare al vigente regolamento del piano generale degli impianti pubblicitari.</p>	<p>b. Si prende atto e si provvede ad integrare gli artt. 28 e 29.</p>
<b>9</b>	<p>Artt. 22 - 23 e 24: Altezze massime di zona in ambiti residenziali: la norma prevede che negli ambiti a sensibilità paesistica alta e molto alta, l'altezza dei fabbricati non possa superare i valori preesistenti alla data di adozione delle presenti norme. La citata norma non chiarisce però a quali valori si debba fare riferimento rispetto alle preesistente (comparto, distanza minima, ecc) e quindi risulta alquanto discrezionale approcciare l'istruttoria tecnica. L'altro aspetto riguarda la reale capacità edificatoria di un lotto che, in applicazione di tale norma, potrebbe non essere completamente fruibile; si chiede pertanto di stralciare tale disposizione, mantenendo il solo vincolo dell'altezza massima.</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare gli artt. 22-23 e 24.</p>
<b>10</b>	<p>Art. 24: - PA 4: la disposizione particolare dell'art. 24, indica che le porzioni destinate a Verde Urbano di Salvaguardia (VUS) concorrono nella determinazione del peso insediativo, con rinvio all'art. 32bis; l'art. 32bis non assegna però alle aree libere da edificazione alcuna capacità edificatoria.</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 24.</p>
<b>11</b>	<p>Art. 25bis: si ritiene opportuno riformulare la</p>	<p>Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 25bis.</p>

	parte relativa alla possibilità di intervenire sugli accessori pertinenziali ad edifici principali come segue: <i>per i soli edifici pertinenziali o accessori privi di valore storico ed architettonico sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché gli ampliamenti di cui alla successiva lett. b).</i>	
<b>12</b>	Art. 26, 29 e 35: è necessario eliminare la voce 4.1 (indicata come esclusa).	Si prende atto e si provvede ad integrare gli artt. 26, 29 e 35.
<b>13</b>	Art. 27: alla lettera e), oltre al riferimento all'allegato G, occorre fare riferimento all'allegato B.	Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 27.
<b>14</b>	Art. 28: la voce 3.6 riferita alle attività di intermediazione è necessario estenderla anche alla compatibilità con il terziario come complementare, al fine di rendere coerente l'approccio già consolidato da parte degli uffici; è necessario pertanto eliminare il divieto operato dall'art. 28.	Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 28.
<b>15</b>	Art. 29: le nuove Grandi Strutture di Vendita non sono espressamente escluse dalle NTA; alla luce delle disposizioni ex art. 47 delle NTA, occorre inserire la voce 3.3 come espressamente vietata, salvo quanto disposto dall'art. 47.	Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 29.
<b>16</b>	Art. 30: sulla base delle verifiche congiunte svolte con l'ufficio patrimonio legate ai chioschi su aree pubbliche, si rende necessario integrare la norma con l'espressa ammissibilità di chioschi per edicole e giornali nonché cassette dell'acqua e similari.	Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 30.
<b>17</b>	Art. 44: eliminare i riferimenti all'art. 46 e inserire quelli relativi all'art. 19ter.	Si prende atto e si provvede ad integrare l'art. 46.
<b>18</b>	Occorre adeguare l'allegato B alle NTA; nel rinvio al TT richiama ancora la lett. e) delle norme vigenti.	Si prende atto e si provvede ad integrare l'allegato B.
<b>19</b>	Rivedere la numerazione complessiva degli articoli in fase di approvazione.	Si prende atto e si provvede alla rinumerazione degli articoli.



**COMUNE DI GALLARATE (VA)****VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 1 dicembre 2014**Relazione Istruttoria**

Protocollo Comunale n.	<b>11122</b>	del	<b>5 marzo 2015</b>
presentata entro termine	/	presentata fuori termine	/

**Atto e tematica di riferimento**

atto di riferimento	Tematica di riferimento
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Previsioni cartografiche</b>

**Osservanti**

dati identificativi	per conto di
	<b>Comune di Gallarate</b> <b>Servizio Urbanistica</b>

**Mappali coinvolti e localizzazione**

foglio	mappale	Via/Località
/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni**

<b>sintesi dell'osservazione</b>		<b>determinazione</b>
<b>1</b>	Elaborato RT1: a. si chiede di inserire le aree stradali in legenda;  b. si chiede di aggiungere alle varie classificazioni di zona riportate in legenda gli articoli di riferimento all'elaborato RR2.	a. Preso atto dell'assenza di riferimento in legenda si ritiene opportuna l'integrazione dell'elaborato cartografico.  b. Ritenuto che la proposta contribuisca a migliorare la leggibilità della documentazione di piano si provvede ad integrare l'elaborato cartografico.

**COMUNE DI GALLARATE (VA)****VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 1 dicembre 2014**Relazione Istruttoria**

Protocollo Comunale n.	<b>11122</b>	del	<b>5 marzo 2015</b>
presentata entro termine	/	presentata fuori termine	/

**Atto e tematica di riferimento**

atto di riferimento	Tematica di riferimento
<b>Piano dei Servizi</b>	<b>Previsioni</b>

**Osservanti**

dati identificativi	per conto di
	<b>Comune di Gallarate</b> <b>Servizio Urbanistica</b>

**Mappali coinvolti e localizzazione**

foglio	mappale	Via/Località
/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni**

<b>sintesi dell'osservazione</b>		<b>determinazione</b>
<b>1</b>	<p>Elaborato SR2:</p> <p>a. sulla base delle verifiche congiunte svolte con l'ufficio patrimonio legate ai chioschi su aree pubbliche, si rende necessario integrare l'elaborato SR2 indicando la possibilità di installare chioschi, cassette dell'acqua e similari al servizio dei fruitori delle aree pubbliche e di uso pubblico in tutte le tipologie di aree per servizi. Per quanto attiene alla possibilità di insediare pubblici esercizi in detti chioschi, è altresì opportuno chiarire che gli stessi non dovranno essere assoggettati alle verifiche previste dall'art. 19ter dell'elaborato RR2;</p> <p>b. la normativa non fa alcun rinvio alla possibilità da parte del proprietario degli immobili (esistenti e regolarmente assentiti) di utilizzare gli stessi nella fase transitoria di attuazione delle previsioni suddette da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'operatore privato; si ritiene necessario specificare in norma che è possibile insediare, nella suddetta fase transitoria, solo attività che non comportino alcuna modifica della destinazione d'uso edilizia assentita e che il livello massimo d'intervento ammesso sarà la ristrutturazione senza demolizione.</p>	<p>a. Preso atto della necessità di regolamentare le attività richiamate si ritiene opportuno integrare la normativa del Piano dei Servizi specificando l'ammissibilità dei chioschi, purché funzionali alla fruizione delle aree pubbliche e di uso pubblico e assoggettati ad apposito contratto convenzionale che ne disciplini l'utilizzo. Dato il carattere esclusivo di tali esercizi, si ritiene non necessario il reperimento della dotazione di aree di interesse comune disciplinato dall'art. 19 ter.</p> <p>b. Si ritiene opportuna la specifica proposta, al fine di garantire il corretto e pieno utilizzo degli immobili nella fase transitoria di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.</p>
<b>2</b>	Elaborato ST10:	

	<p>a. non sono contemplate le rotatorie su Via Torino e Via Checchi individuate dal vigente Piano dei Servizi; in data 03.02.2015, prot. 5358, è stato acquisito parere da parte del Servizio Traffico, il quale ha confermato la necessità di riproporre solo la rotatoria su Via Checchi mentre, considerate la conformazione dell'intersezione di Via Torino con la Via XXII Marzo, la presenza di fabbricati a filo marciapiede e di una stazione di servizio, nonché gli elevati flussi di traffico anche di mezzi pesanti sulla via Torino, tale Servizio ritiene di non dover riconfermare la previsione di tale rotatoria; si ritiene utile riproporre pertanto la sola previsione su Via Checchi. Occorre altresì indicare nella tavola del Piano dei Servizi anche la rotatoria esistente su Via Varese;</p> <p>b. indicare il parcheggio ad uso pubblico fronteggiante la Via Custodi;</p> <p>c. indicare la lettera "S" in luogo della lettera "V" nel centro sportivo in Via Vigorelli nonché la lettera "I" in luogo della lettera "A" sull'immobile in Via Checchi – angolo Via Monviso.</p>	<p>a. Si prende atto di quanto segnalato e si provvede ad inserire nella cartografia di piano sia le due nuove previsioni sia lo stato di fatto su Via Varese.</p> <p>b. Si prende atto di quanto segnalato e si provvede ad inserire nella cartografia di piano il parcheggio ad uso pubblico.</p> <p>c. Si prende atto di quanto segnalato e si provvede a correggere la cartografia di piano.</p>
--	---	--

**COMUNE DI GALLARATE (VA)**

**VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 1 dicembre 2014

**Relazione Istruttoria**

Protocollo Comunale n.	<b>11122</b>	del	<b>5 marzo 2015</b>
presentata entro termine	/	presentata fuori termine	/

**Atto e tematica di riferimento**

atto di riferimento	Tematica di riferimento
<b>Vari</b>	<b>Varie</b>

**Osservanti**

dati identificativi	per conto di
	<b>Comune di Gallarate</b> <b>Servizio Urbanistica</b>

**Mappali coinvolti e localizzazione**

foglio	mappale	Via/Località
/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni**

<b>sintesi dell'osservazione</b>		<b>determinazione</b>
<b>1</b>	Elaborato DT13a - Carta dei tessuti: aggiornare la base cartografica di riferimento in prossimità di Via Assisi.	Si prende atto di quanto segnalato e si provvede a correggere la cartografia di piano.
<b>2</b>	Elaborato DR6: eliminare incongruenza a pag. 59 (Gallarate nord/sud).	Si prende atto di quanto segnalato e si provvede a correggere il documento.