COMUNE DI ALBIZZATE
PROVINCIA DI VARESE

Il Sindaco

Il Segretario

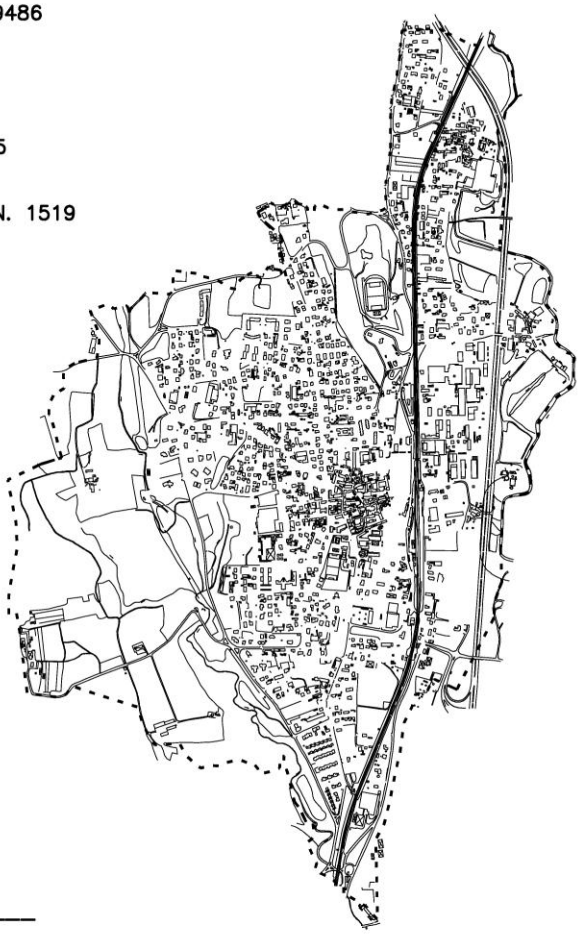
FABRIZIO MONZA (CAPOGRUPPO) ORDINE ARCHITETTI PPC – MILANO – CAT. A N. 8082

MARCO BANDERALI ORDINE ARCHITETTI PPC – MILANO – CAT. A N. 9486

FABIO CERVI ORDINE INGEGNERI – VARESE – N. 2493

HELGA DESTRO ORDINE ARCHITETTI PPC – MILANO – CAT. A N. 16255

GIANFREDO MAZZOTTA ORDINE ARCHITETTI PPC – COMO – CAT. A N. 1519



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N._____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N._____ DEL _____

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
RECEPIMENTO PARERI

ELABORAZIONE
GIUGNO 2013

Sindaco
Francesco Sommaruga

Assessore Ambiente Territorio Urbanistica
Alessia Mazzucchelli

Responsabile Settore Urbanistico
Daniele Sottocorno

Le controdeduzioni alle osservazioni sono state redatte con il supporto di:
Studio associato Congeo per la componente idro-geologica e sismica
Dott. Barbara Raimondi per la VAS

Fabrizio Monza (capogruppo)	Ordine degli Architetti PPC di Milano – sezione A - n. 8082
Marco Banderali	Ordine degli Architetti PPC di Milano – sezione A – n. 9486
Fabio Cervi	Ordine degli Ingegneri di Varese – n. 2493
Helga Destro	Ordine degli Architetti PPC di Milano – sezione A – n. 16255
Gianfredo Mazzotta	Ordine degli Architetti PPC di Como – sezione A – n. 1519
20014 – Nerviano (MI) – via Ticino 27 – 0331 415944 studio@archimonza.it – www.archimonza.it	

INDICE

RELAZIONE INTRODUTTIVA GENERALE....5
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI....7
OSSERVAZIONI ENTRO I TERMINI....7
OSSERVAZIONE 1....7
OSSERVAZIONE 2....8
OSSERVAZIONE 3....8
OSSERVAZIONE 4....9
OSSERVAZIONE 5....10
OSSERVAZIONE 6....10
OSSERVAZIONE 7....11
OSSERVAZIONE 8....11
OSSERVAZIONE 9....12
OSSERVAZIONE 10....12
OSSERVAZIONE 11....12
OSSERVAZIONE 12....13
OSSERVAZIONE 13....13
OSSERVAZIONE 14....14
OSSERVAZIONE 15....15
OSSERVAZIONE 16....15
OSSERVAZIONE 17....15
OSSERVAZIONE 18....16
OSSERVAZIONE 19....17
OSSERVAZIONE 20....17
OSSERVAZIONE 21....17
OSSERVAZIONE 22....18
OSSERVAZIONE 23....19
OSSERVAZIONE 24....19
OSSERVAZIONE 25....20
OSSERVAZIONE 26....21
OSSERVAZIONE 27....22
OSSERVAZIONE 28....22
OSSERVAZIONE 29....22
OSSERVAZIONE 30....23
OSSERVAZIONE 31....23
OSSERVAZIONE 32....24
OSSERVAZIONE 33....25
OSSERVAZIONE 34....25
OSSERVAZIONE 35....26
OSSERVAZIONE 36....26
OSSERVAZIONE 37....27
OSSERVAZIONE 38....27
OSSERVAZIONE 39....28
OSSERVAZIONE 40....28
OSSERVAZIONE 41....29
OSSERVAZIONE 42....29
OSSERVAZIONE 43....29
OSSERVAZIONE 44....30
OSSERVAZIONE 45....30
OSSERVAZIONE 46....31
OSSERVAZIONE 47....31
OSSERVAZIONE 48....31
OSSERVAZIONE 49....32
OSSERVAZIONE 50....32
OSSERVAZIONE 51....32
OSSERVAZIONE 52....33
OSSERVAZIONE 53....34
OSSERVAZIONE 54....34
OSSERVAZIONE 55....35
OSSERVAZIONE 56....35
OSSERVAZIONE 57....36
OSSERVAZIONE 58....36

OSSERVAZIONE 59 36
OSSERVAZIONE 60 37
OSSERVAZIONE 61 37
OSSERVAZIONE 62 38
OSSERVAZIONE 63 38
OSSERVAZIONE 64 38
OSSERVAZIONE 65 39
OSSERVAZIONE 66 39
OSSERVAZIONE 67 43
OSSERVAZIONE 68 44
OSSERVAZIONI OLTRE I TERMINI 45
OSSERVAZIONE 69FT 45
OSSERVAZIONE 70FT 45
OSSERVAZIONE 71FT 45
OSSERVAZIONE 72FT 46
PARERI 47
PROVINCIA DI VARESE 47
REGIONE LOMBARDIA 51

RELAZIONE INTRODUTTIVA GENERALE

Il presente documento raccoglie le osservazioni presentate (cittadini, ARPA e ASL) e i pareri espressi da Provincia di Varese e Regione Lombardia.
Per tutte le categorie sono riportate le relative proposte di controdeduzione.

Entro i termini previsti dalla normativa (2 aprile 2013) sono state presentate da soggetti privati 68 osservazioni entro i termini e 4 osservazione fuori termine.
ARPA e ASL hanno formulato le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 13.6 della LR 12/2005.
La proposta di controdeduzione è:

- Accolte = 12
- Parzialmente accolte = 13
- Non accolte = 47

Il numero complessivo delle osservazioni pervenute è omogeneo alla complessità territoriale e alla prima esperienza PGT.
È possibile riassumere le osservazioni secondo le seguenti categorie:

- Normativa (richiesta di chiarimenti o proposte di modifiche di alcuni parametri e definizioni).
- AT e ARU (revisione parametri e destinazioni).
- Richieste di edificazione in aree agricole con particolare riferimento alla riproposizione di aree di espansione previste dal PRG previgente.
- Edificazione in ambito di compensazione
- Trasformazione da Ambito residenziale diffuso in Ambito residenziale compatto

Le modifiche apportate al PGT in seguito all'accoglimento delle osservazioni sono di ridotta portata e non incidono in alcun modo sull'impianto e sulle scelte fondamentali.
Trattasi per lo più di:

- piccoli aggiustamenti legati alla classificazione delle aree;
- correzioni di errori materiali;
- specificazioni normative volte a ridurre il grado di interpretazione di alcuni articoli;
- migliorie (sia in termini cartografici sia all'interno delle disposizioni normative) che consentono di raggiungere il medesimo scopo prefissato attraverso forme più efficienti;
- integrazioni e adeguamenti in recepimento dei pareri degli Enti.

Le osservazioni non accolte si riferiscono principalmente a proposte in contrasto con le linee guida che hanno strutturato il PGT e che pertanto non possono essere accettate senza cambiare radicalmente l'impostazione.
Tali osservazioni in contrasto sono riferite sia a principi di carattere generale (riduzione del consumo di suolo, creazione della rete ecologica, tutela del paesaggio, modello di sviluppo insediativo, esclusione della grande distribuzione commerciale, ecc.) sia a scelte puntuali (eliminazione dei piani non attuati del PRG, accessibilità insediamento industriale Valdarno, ecc.).

Le osservazioni denominate "parzialmente accolta" si riferiscono a richieste che:

- sono state accolte ma non nella forma richiesta;
- possono già essere assolte attraverso le disposizioni del PGT adottato che non sono state del tutto comprese; in questi casi si esplicita l'interpretazione;
- possono essere accolte solo per uno o più dei punti indicati e non per tutti.

Nel complesso sono stati integrati e modificati i seguenti elaborati:

D1) Relazione illustrativa
D3) Azioni di piano
D5) Previsioni di piano
N1) Norme di attuazione
R2) Classificazione
R3.1) Classificazione Ambito Storico
R3.2) Modalità di intervento Ambito storico
R5) Salvaguardie e tutele
S1) Relazione illustrativa
S2) Individuazione dei servizi e quantificazione
Rapporto Ambientale
Relazione geologica
Tav. n. 3 - Carta della pericolosità sismica locale
Tav. n. 6 - Carta della fattibilità geologica
Tav. n. 7 - Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale (1:2000)
Tav. n. 8 - Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale (1:10000)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

PGT ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 51/2012 DEL 15 DICEMBRE 2012

Di seguito sono catalogate le osservazioni pervenute (ordinate secondo la data di protocollo) e le relative proposte di controdeduzione.

L'oggetto dell'osservazione ha il solo scopo di favorire la lettura del presente documento e non sostituisce in alcun modo il testo originario e le considerazioni e le richieste espresse nell'osservazione. Pertanto nell'oggetto sono state sintetizzate solo le richieste conclusive escludendo le premesse e le motivazioni a supporto. Di conseguenza anche le proposte di controdeduzione contengono solo le argomentazioni specifiche senza risposte alle considerazioni di carattere generale eventualmente contenute nelle osservazioni.
Le proposte di controdeduzione non riportano, per evidenti ragioni di economicità e semplicità, le motivazioni generali, le linee guida, i principi fondanti e gli indirizzi strategici che hanno strutturato il PGT nel suo complesso. Tali scelte sono sempre da considerarsi parte integrante della motivazione a supporto della proposta di controdeduzione anche laddove non specificamente richiamate.

OSSERVAZIONI ENTRO I TERMINI

CARABELLI LUCA	prot.	2223	del	08/03/2013	OSSERVAZIONE 1
	fg.		particella	1507-1943-393-2394	
	Via MAZZINI ang. A. DA GIUSSANO				

Oggetto dell'osservazione

ARU3:

1. Permettere il livellamento di tutta l'area
2. Ammettere le destinazioni Centro Commerciale, commercio di generi alimentari, stazione carburanti, industria logistica
3. Aumentare l'altezza massima a 20 m
4. Portare la capacità edificatoria a 8000 mq (sommando anche i mappali adiacenti di proprietà)
5. Escludere dal conteggio della Slp i locali interrati e seminterrati

Proposta di controdeduzione

L'osservazione chiede una revisione complessiva e sostanziale della proposta di PGT risultando in contrasto con i principi generali di impostazione.
Nello specifico:

- Il mantenimento della morfologia dei luoghi è fattore paesistico ritenuto rilevante dal PGT.
- Le grandi strutture di vendita e i centri commerciali non sono ammessi su tutto il territorio comunale in forza del surplus di offerta esistente nel contesto sovracomunale.
- La pianificazione della rete di distribuzione carburanti ha individuato in altre sedi le localizzazioni più coerenti con la struttura territoriale.
- La logistica è stata giudicata una funzione non qualificante per la collocazione "di porta" dell'ARU.
- Si precisa che il commercio di generi alimentari non è vietato (fermi i limiti dimensionali imposti).

- I parametri edificatori proposti non sono coerenti con l'impatto paesistico-ambientale e con la dimensione dell'area.
- I locali interrati e seminterrati sono esclusi dal computo della Slp laddove abbiano le caratteristiche richieste dall'art. 21.4 così come modificato in sede di accoglimento di altre osservazioni.

Non accolta

VIOLA DONATELLA VIOLA GIOVANNA CAPRARO GIUSEPPE	prot.	2255	del	11/3/2013	OSSERVAZIONE 2
	fg.		particella	4829-4830-4450	
	Via XXV APRILE				

Oggetto dell'osservazione
Rendere edificabile l'area classificata come *Ambito agricolo ecologico* inserendola in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione
L'osservazione contrasta con uno dei principi fondativi del PGT: la riduzione del consumo di suolo libero. Tale principio, e la sua applicazione, sono stati giudicati positivamente da Provincia e Regione addirittura suggerendo di inasprire le scelte generali e di procedere ad una ulteriore riduzione degli ambiti edificati pre-vigenti.
Alla luce dei principi generali e dei pareri ricevuti non sono ammissibili modifiche al PGT che portino ad un aumento del consumo di suolo.

Non accolta

AIRAGHI DONATO	prot.	2592	del	22/3/22013	OSSERVAZIONE 3
	fg.		particella	3052 - 3053	
	Via CARABELLI				

Oggetto dell'osservazione
Classificare l'area di proprietà da *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione
La scelta di PGT si deve, come sempre, inquadrare in un'ottica più ampia rispetto al singolo lotto.
La logica per questo specifico contesto urbano è quella di garantire un'edificazione che sia compatibile con la presenza di aree produttive (e quindi rada) e che garantisca il permanere delle aree verdi private (anche a filtro rispetto agli edifici produttivi). Tali principi non sono coerenti con parametri edificatori che consentono uno sfruttamento importante del suolo.

Non accolta

CONSIGLIO CONSULTA DI VALDARNO-TARABARA-MOLINO ISIMBARDI	prot.	2593	del	22/3/22013	OSSERVAZIONE 4
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

Viabilità:

1. Disciplinare il traffico pesante generato dalla ditta Vibram e formare un parcheggio sui terreni liberi di proprietà della ditta in via Colombo
2. Migliorare il transito dei veicoli nel sottopasso ferroviario di via Varese e modificare la strettoia di Valdarno
3. Prevedere un sottopasso ferroviario tra via Mameli e via Monte Rosa
4. Ridotta accessibilità asilo nido Albicoccole
5. Chiarire le motivazioni del mancato ripristino del ponte sul torrente Arno in località Tarabara
6. Tavola S2: in località Molinazzo mancano le strade interne ai Piani attuativi in corso
7. Chiarire le motivazioni della mancata conferma del parcheggio in località Molinazzo
8. Migliorare la sicurezza pedonale delle via Diaz – Piave – Colombo – Tarabara
9. Migliorare la sicurezza per l'incrocio di via Piave - Colombo - Tarabara
10. Chiarire la proprietà del parcheggio di via Diaz

Proposta di controdeduzione

1) La proposta di PGT è che l'accessibilità all'insediamento produttivo di Valdarno avvenga unicamente da sud, sfruttando l'accesso esistente e riorganizzando la distribuzione interna (ciò anche in forza di interventi edilizi in corso). A ciò si devono associare provvedimenti di regolazione del transito degli autocarri nelle strade interne al nucleo di Valdarno volte ad evitare la presenza di mezzi di dimensioni incompatibili con il calibro delle strade e con l'uso ordinario da parte dei cittadini.
La infrastrutturazione delle aree agricole poste a sud dell'insediamento non è coerente con i principi di riduzione del consumo di suolo espressi dal PGT, non è compatibile con le prescrizioni della Provincia in ordine alle aree agricole di valenza sovracomunale, è da verificare attentamente rispetto alle disposizioni prevalenti derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), è in contrasto con le scelte di creazione della rete ecologica comunale.
2) Il miglioramento della funzionalità del sottopasso di via Varese è incompatibile con le risorse finanziarie del Comune. Si deve peraltro precisare che la competenza non è comunale e che non sono indicate azioni di questo genere nei programmi degli enti gestori. E' viceversa previsto un miglioramento della viabilità in via Colombo (allargamento) in corrispondenza dell'intervento sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.
3) La creazione di un nuovo sottopasso ferroviario in via Varese è incompatibile con le risorse finanziarie del Comune. Si deve peraltro precisare che la competenza non è comunale e che non sono indicate azioni di questo genere nei programmi degli enti gestori.
4) Per quanto di competenza PGT è stato previsto un parcheggio su via Colombo. La gestione delle attività dell'asilo e in particolare l'organizzazione delle entrate e uscite è rimandata ai competenti soggetti.
5) Viene indicata la previsione, non di breve periodo, di una passerella pedonale sul torrente da condividere con gli Enti competenti.
6) La cartografia di base è un prodotto collaudato che, per prassi e per regola, non può essere "aggiornato" dallo strumento urbanistico. In esso pertanto possono non essere rappresentate le variazioni intervenute dalla data di rilevo aereo ad oggi. Le edificazioni e le opere di urbanizzazione primaria interni ai piani attuativi in corso di esecuzione non sono riportate in cartografia in quanto la norma rimanda alle obbligazioni approvate con lo specifico piano. In secondo luogo, come spesso avviene, i piani attuativi subiscono varianti che renderebbero errata la rappresentazione anche sullo

strumento urbanistico generale. E' pacifico che tutte le opere previste nei piani attuativi dovranno essere realizzate nella forma approvata o in quella che, eventualmente, il Consiglio approverà in variante.
7) Il parcheggio è previsto in fregio alla strada di collegamento fra Molinazzo e la nuova viabilità interna ai piani attuativi.
8) In fase di approfondimento del progetto di realizzazione dell'itinerario sovracomunale est-ovest si è scelto di modificare il percorso andando ad interessare via Colombo, Piave e Diaz, anche per migliorare i collegamenti con la stazione.
9) Non sono necessarie indicazioni particolari dal punto di vista urbanistico. La riorganizzazione della viabilità è rimandata alla competenza dei settori interessati.
10) Il parcheggio di via Diaz è pubblico.

Parzialmente accolta (punti 1,2,3,4,6,9, 10 non accolti – punti 5,7,8 accolti)
Elaborati modificati: D3 - R2 – S2

PERIZZOLO ORESTE ANTONIO	prot.	2594	del	22/3/2013	OSSERVAZIONE 5
	fg.		particella	7 - 1078	
	Via MAZZINI, RUZZELLA				

Oggetto dell'osservazione
Assegnare all'area classificata come *Infrastrutture verdi - Ambito di compensazione* una possibilità edificatoria diretta senza meccanismo di perequazione

Proposta di controdeduzione
La scelta di PGT si deve, come sempre, inquadrare in un'ottica più ampia rispetto al singolo lotto.
Nello specifico si tratta di un elemento che, insieme a molti altri, va a comporre la rete ecologica comunale. La scelta è stata quella di classificare come *Infrastrutture verdi - Ambito di compensazione* le aree libere aventi da PRG una capacità edificatoria diretta e come *Ambito residenziale diffuso* quelle che sono già edificate. Per una trattazione diffusa si veda il capitolo Rete ecologica comunale nella Relazione illustrativa del Piano dei servizi.
In ossequio alla scelta strategica e in omogeneità con gli analoghi casi riscontrati e oggetto di osservazione si ritiene che l'edificazione del lotto sia in contrasto con il principio generale.

Non accolta

LOCATI PAOLA	prot.	2595	del	22/3/2013	OSSERVAZIONE 6
	fg.		particella	2723 – 2826 - 2757	
	Via BAINSIZZA				

Oggetto dell'osservazione
Classificare l'area di proprietà da *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione
La classificazione del lotto è del tutto omogenea a quella del contesto.
Come si apprezza da una visione più ampia, tutta la fascia edificata posta a margine del comparto agro-forestale sviluppato sul versante ovest della Fornace ha assunto la classificazione *Ambito*

residenziale diffuso (e in alcuni casi *Infrastrutture verdi - Ambito di compensazione*) al fine di concorrere al riequilibrio ambientale del tessuto e di formare una zona filtro fra i due contesti.

Non accolta

GERNETTI GIORGIO	prot.	2636	del	25/3/2013	OSSERVAZIONE 7
	fg.		particella	4919 - 4378	
	Via LAGHETTO				

Oggetto dell'osservazione

Stralciare l'area di proprietà da *Ambito residenziale compatto soggetto a Permesso di costruire convenzionato* e classificarla come *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione

Si corregge errore grafico.

Accolta
Elaborati modificati: R2 – S1 – S2

ARPA	prot.	2658	del	26/3/2013	OSSERVAZIONE 8
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

1) Inserire nelle scede di AT e ARU tutti gli elementi di sensibilità e criticità, i vincoli, le fasce di rispetto.
2) Si ricordano gli adempimenti di legge in merito a riqualificazione di aree produttive dismesse, inquinamento acustico, RIR.
3) Integrazioni al monitoraggio

Proposta di controdeduzione

1) La scheda è una rappresentazione sintetica degli elementi di maggiore interesse per l'attuazione delle previsioni. Sono ovviamente fatti salvi: le normative europee, nazionali e regionali, nonché le disposizioni di carattere generale del PGT. Si ritiene inutile la riproposizione di norme che si devono comunque applicare.
2) Gli adempimenti di legge saranno certamente rispettati in fase attuativa.
3) Si veda Parere motivato finale

Parzialmente accolta (punti 1 non accolti – punti 2,3 accolti)

COSSU GIANMARIO	prot.	2670	del	26/3/2013	OSSERVAZIONE 9
	fg.		particella	5130	
	Via CAMPAGNA				

Oggetto dell'osservazione
Classificare l'edificio di proprietà da *Autorimessa di tipo A* ad *Edificio residenziale*

Proposta di controdeduzione
Si accoglie verificato lo stato di fatto.

Accolta
Elaborati modificati: R3.1

MAGNONI ALESSANDRO MAGNONI AGOSTINO	prot.	2690	del	26/3/2013	OSSERVAZIONE 10
	fg.		particella	28 – 29 – 1158 – 177 – 337 – 1211 – 1163 - 1170	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione
Classificare l'area di proprietà da *Ambito agricolo ecologico* in *Ambito agricolo*

Proposta di controdeduzione
Si conferma che l'area in questione è a tutti gli effetti agricola. La qualifica "ecologica" va nella direzione, ormai consolidata a tutti i livelli istituzionali, di valorizzare la multifunzionalità del comparto agricolo assegnando ad esso in primis il significato produttivo, ma non meno, anche valenze di tipo ambientale, paesaggistico, fruitivo. Ciò senza dietrologiche speranze di favorire espansioni industriali non meglio identificate.

Parzialmente accolta

FEBBA SNC DI LINCIANO PALMA & C.	prot.	2704	del	26/3/2013	OSSERVAZIONE 11
	fg.		particella	994 sub 501 e sub 503 – 2082 – 734 – 2081 sub 502	
	Via				

Oggetto dell'osservazione
ARU1:
1. eliminare l'ARU a favore di interventi diretti facenti parte di un disegno unitario
2. aumentare la capacità edificatoria fino a 2800 mq
3. aumentare l'altezza massima fino a 10 m
4. consentire la realizzazione di fabbricati ad uso civile pari al 35%

Proposta di controdeduzione
1) Il comparto è stato sottoposto ad un intervento unitario per giungere finalmente ad una riqualificazione complessiva che migliori la percezione paesistica di Albizzate dalla visuale

previlegiata della ferrovia e della provinciale. La sottoposizione a permessi semplici non raggiunge lo stesso obiettivo.

2) La capacità assegnata (che è aggiuntiva rispetto all'esistente come precisato nella scheda ARU) è coerente con la dimensione del comparto e con la densità ipotizzata.
3) L'altezza ammessa (fatti salvi gli esistenti) è legata alla percezione dalle visuali privilegiate. L'innalzamento a 10 m non appare coerente.
4) Il PGT non assegna all'ARU una connotazione residenziale sia per la sua collocazione sia per la vicinanza alla RIR. Peraltro l'osservazione si fonda sulle necessità di ampliamento della attività economica in essere e non su esigenze abitative.

Non accolta

MIRELLA SANDRONI BIANCHI GIOVANNA BIANCHI CRISTINA	prot.	2709	del	26/3/2013	OSSERVAZIONE 12
	fg.		particella	846 – 4700 – 4702	
	Via DE GASPERI				

Oggetto dell'osservazione

Classificare l'area di proprietà da *Ambito agricolo collinare* con *Insediamento extra ambito* in *Ambito residenziale* con specifico indice edificatorio.

Proposta di controdeduzione

Il PGT, contrariamente a quanto espresso nell'osservazione, ha preso le mosse dall'analisi dello stato di fatto. In quest'area non sono presenti edifici.

Allargando lo sguardo si coglie anche che in tutta la zona collinare sono presenti pochissimi edifici, pressoché interamente afferenti alla destinazione agricola.

Su tutta la fascia ovest di via De Gasperi/Carabelli sono presenti 6 edifici.

In forza di ciò risulterebbe quantomeno soggettivo poter assegnare ad un comparto simile la vocazione residenziale.

Partendo da questi dati il PGT (si veda la Relazione illustrativa del Documento di piano a pag. 27) ha scelto di porre come limite per l'edificazione ovest la strada eliminando le previsioni che erano in contrasto con i principi di tutela posti a base del Piano e individuando e normando gli edifici esistenti non agricoli come *Insediamento extra ambito* al fine di cristallizzare una situazione di fatto senza ulteriori possibili incrementi di consumo di suolo.

Non appare pertanto possibile, in quanto incongruenti con i principi strategici e generali del PGT, assegnare un'edificazione al lotto in oggetto.

Non accolta

BOLLINI LUIGI	prot.	2710	del	26/3/2013	OSSERVAZIONE 13
	fg.		particella	582 – 1455 – 874 – 593 – 544 – 696 – 778 – 831 – 586 – 1621	
	Via MONTELLO				

Oggetto dell'osservazione

1. Classificare l'area di proprietà da *Ambito di compensazione ambientale* in *Ambito Residenziale*
2. Possibilità di demolizione e ricostruzione della Cascina Bollino sullo stesso sedime e con medesima tipologia.

Proposta di controdeduzione

1) E' utile ripercorrere alcuni passaggi sostanziali a supporto delle affermazioni sopra riportate.
Il PGT ha tra i propri principi fondativi la riduzione del consumo di suolo. Tra le applicazioni di questo principio vi è anche la revisione delle aree edificabili previste dal PRG previgente.
Nel caso specifico l'area rientra anche tra quelle che il PGT individua come necessarie per la creazione della rete ecologica comunale. Tale progetto ha evidentemente bisogno di una serie di interventi strutturali per essere messo a regime e in primo luogo per poter superare gli ostacoli fisici presenti. Ma questo in realtà non rappresenta la criticità maggiore. Se infatti sono ormai molti gli esempi disponibili per rendere permeabile un'area edificata (ecodotti realizzati a scavalcamento di autostrade e ferrovie, deframmentazione di recinzioni, creazione di sistemi verdi lineari che conducono la fauna, ecc.) resta ancora molto lavoro da fare per far cambiare la cultura sull'uso del territorio e in particolare sul suo consumo ai fini edificatori.
E' infatti vero che il progetto di rete ecologica di Albizzate risulta oggi difficile a causa delle infrastrutture e dell'edificato, ma forse lo sarebbe stato meno se negli scorsi decenni non si fosse edificato con tale intensità e forse, con le forme di tutela messe in campo oggi, lo renderà più semplice per le generazioni future. In questo senso il PGT ha messo tra i propri principi fondativi quello della sostenibilità che recita "*un processo finalizzato al raggiungimento di obiettivi di miglioramento ambientale, economico, sociale ed istituzionale, che lega in un rapporto di interdipendenza, la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali alla dimensione economica, sociale ed istituzionale, al fine di soddisfare i bisogni delle attuali generazioni, evitando di compromettere la capacità delle future di soddisfare i propri*" (estratto della D1 pag. 30).
2) Si veda la modifica introdotta, anche in accoglimento di altre osservazioni, alla disciplina relativa agli edifici ex rustici. La suddetta disciplina non trova applicazione nel caso di altre tipologie di edifici che, se costruiti antecedentemente al 1940, devono sottostare alla prescrizione di tutela di cui all'articolo 32.9. Nel caso specifico la cascina viene dichiarata del 1700 e quindi meritevole di una specifica attenzione.

Non accolta

BRUNI LUISA	prot.	2715	del	27/3/2013	OSSERVAZIONE 14
	fg.		particella		
	CORTE BASSANI				

Oggetto dell'osservazione

ARU6:

1. Permettere la deroga agli allineamenti stradali esistenti
2. Aumentare l'altezza massima fino a 10 m
3. Definire la capacità edificatoria rispetto al Volume esistente

Proposta di controdeduzione

1) Seppur in una logica di profonda riorganizzazione dell'isolato la scelta del PGT è quella di garantire la creazione di un organismo coerente con il contesto storico. In virtù di ciò è logico mantenere l'impianto urbano preesistente almeno negli allineamenti fondamentali emergenti dalle strade.
2) L'altezza assegnata è del tutto omogenea con l'intorno ad eccezione dell'unico elemento "fuori scala" posto a nord che è ovviamente da non prendere come riferimento.
3) Il PGT esprime, in tutto il territorio, la capacità edificatoria mediante la Slp in quanto indipendente dalle differenti altezze degli edifici (residenziali, produttivi, ecc.). Anche nell'Ambito storico si mantiene il medesimo principio adeguandolo, laddove necessario, alla

specifica condizione costruttiva (si veda in tal senso la disposizione per il calcolo della Slp per i "rustici"). Il riferimento viceversa alla Slp "autorizzata" invece che "esistente" è determinato dalla presenza di molti edifici accessori più o meno precari che solo se regolari possono concorrere alla formazione della capacità edificatoria del comparto.

Si veda anche l'Osservazione n. 52 per le disposizioni integrative.

Non accolta

COSSU ANDREA	prot.	2726	del	27/3/2013	OSSERVAZIONE 15
	fg.		particella	3427	
	Via CAMPAGNA				

Oggetto dell'osservazione

Classificare l'edificio di proprietà da *Autorimessa di tipo A* ad *Edificio residenziale*

Proposta di controdeduzione

Si accoglie verificato lo stato di fatto.

Accolta
Elaborati modificati: R3.1

RIZZI FRANCO PAGANI RENATA	prot.	2737	del	27/3/2013	OSSERVAZIONE 16
	fg.		particella	474	
	Via MONTELLO, MORO				

Oggetto dell'osservazione

Classificare l'area di proprietà da *Ambito di compensazione ambientale* in *Ambito residenziale compatto* (eventualmente anche solo parziale)

Proposta di controdeduzione

Si rimanda innanzitutto alle considerazioni di carattere generale relative alla rete ecologica contenute nell'Osservazione n. 13.

Si evidenzia che il lotto non ha accesso da una strada pubblica e quindi l'area non ha i presupposti per l'intervento diretto di cui all'art. 36 della LR 12/2005.

Ad integrazione di quanto evidenziato nell'osservazione si segnala che le aree a est e ovest (ovvero la direzione di continuità del corridoio ecologico di progetto) sono classificate in modo del tutto uguale a quella in oggetto.

Non accolta

ECOMANIA SERVIZI SRL	prot.	2738	del	27/3/2013	OSSERVAZIONE 17
	fg.		particella	546 sub 501 – 2168 sub 1, 2	
	Via CARABELLI				

Oggetto dell'osservazione

1. Conferma della compatibilità della zona urbanistica con le destinazioni d'uso utili al richiedente
2. Revisione dei parametri per la formazione di parcheggi (con eventuale monetizzazione)

Proposta di controdeduzione

1) Le destinazioni proposte sono compatibili.
2) I parametri per i parcheggi pubblici e privati sono di natura generale e quindi non modificabili per i singoli lotti. Non sembrano esserci timori di una eccessiva "cementificazione" del lotto in virtù del fatto che non sono prescritte superfici impermeabili per i parcheggi. Si esclude la possibilità di monetizzazione i parcheggi privati se non per i casi indicati nella normativa.

Parzialmente accolta (punto 2 non accolto – punto 1 accolto)

GANDINI DON DANIELE	prot.	2749	del	27/3/2013	OSSERVAZIONE 18
	fg.		particella		
	Via MAGENTA				

Oggetto dell'osservazione

1. Eliminare dall'elaborato D3 la previsione di parco urbano sull'area di proprietà
2. Chiarire applicazione art. 61.8 nel caso di strutture esistenti
3. Chiarire l'applicazione dell'art. 63.4 in merito alla piantumazione di parcheggi esistenti
4. Chiarire l'applicazione dell'art. 63.5 in merito alle spese di convenzione
5. Chiarire l'applicazione dell'art. 67.3 rispetto alle strutture esistenti

Proposta di controdeduzione

1) L'elaborato D3 ha una valenza strategica e non cogente (ai sensi di legge) se non per gli ambiti di trasformazione. Il simbolo sull'area dell'oratorio di Valdarno vuole significare la volontà dell'Amministrazione di convenzionare con la Parrocchia l'uso di questi spazi al fine di fornire alla comunità di Valdarno uno spazio verde di fruizione.
2) Il Comma 8 si riferisce ad aree con situazione non conforme alla previsione, per quelle conformi valgono i relativi articoli.
3) La disposizione di cui all'art. 63.4 vale, come tutte le norme di PGT, per i futuri interventi e con riferimento alle singole situazioni. L'obiettivo è quello di incidere sugli interventi che saranno realizzati nel tempo (il rifacimento della pavimentazione, la riorganizzazione degli spazi, ecc.) affinché si raggiunga la condizione ottimale di avere parcheggi attrezzati anche dal punto di vista arboreo e meno "asfaltati" che hanno benefici effetti sull'ambiente e sulle componenti acqua, calore, ecc.
4) Il comma 5 si riferisce a tutte le situazioni che si potranno formalizzare. E' facoltà dell'Amministrazione addivenire a forme differenti valutate caso per caso. Sono inoltre sempre validi gli atti formalizzati antecedentemente all'adozione del PGT.
5) I campi da calcio fanno parte delle strutture scoperte di servizio. La norma, come esplicitato per i parcheggi, ha l'obiettivo di aumentare la dotazione arborea in città al fine di concorrere al riequilibrio ambientale. La dotazione arborea di riferimento è 1 albero ogni 80 mq.

Parzialmente accolta (punti non accolti 1– punti 2,3,4,5 accolti)

VALMORI GIANCARLO REDOLFI ARMIDA MARIA	prot.	2750	del	27/3/2013	OSSERVAZIONE 19
	fg.		particella	220 – 5071 – 5069 – 4447 – 3360 sub 1 – 3361	
	Via MONTELLO				

Oggetto dell'osservazione

Classificare l'intera area di proprietà a ridosso della Cascina Bollino come *Ambito residenziale diffuso*

Proposta di controdeduzione

Si rimanda innanzitutto alle considerazioni di carattere generale relative alla rete ecologica contenute nell'Osservazione n. 13.

Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica.

Nello specifico si evidenzia l'importanza del lotto visto che si colloca in un punto di ridotta sezione per il corridoio.

Non accolta

MAURI IVANO	prot.	2786	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 20
	fg.		particella	5049	
	Via CADORE				

Oggetto dell'osservazione

Classificare l'area di proprietà da *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione

Si veda Osservazione 5.

Non accolta

SIMO SRL	prot.	2802	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 21
	fg.		particella	4095 – 1195	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione

Rendere edificabile l'area di proprietà o, in subordine, disporre di diritti edificatori perequati

Proposta di controdeduzione

L'area è attualmente adibita a parcheggio dei dipendenti dell'attività produttiva sita in Valdarno. Benché non del tutto funzionale rispetto alla struttura urbana del nucleo storico (che viene attraversato dai flussi generati dal parcheggio) appare al momento l'unica area disponibile per gli addetti.

L'area è in larga parte ricompresa in Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni dallo Studio geologico comunale e dalla fascia di rispetto dell'Autostrada.

Tutti gli elementi sopra esposti non ne consentono un uso residenziale.
Si precisa infine che una porzione dell'area (la parte dell'Ambito di compensazione) gode già di diritti edificatori virtuali.

Non accolta

SIMO SRL	prot.	2803	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 22
	fg.		particella	Lotto 1 (Mapp. 4095-1195) Lotto 3 (Mapp. 335-7-8-9-10-11-12) Lotto 4 (Mapp. 34-35-36-24-25-26-31-33-340-880-23-30-18-21-22-334-15-175-2159-17-2251-19-20)	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione
Lotto1:
inserire l'area all'interno di un ambito residenziale
Lotto 3 e 4:
Inserire in un ambito di trasformazione subordinando l'approvazione alla eliminazione del rischio idrogeologico
In subordine individuare un ambito da rimandare ad una futura Variante di PGT.

Proposta di controdeduzione
Lotto 1
Si veda l'Osservazione n. 21.
Lotti 3 e 4
Sin dalla definizione degli Indirizzi strategici di PGT (settembre 2010) sono stati fissati alcuni principi che contrastano con le richieste contenute nell'osservazione. Nello specifico ci si riferisce alla salvaguardia e riqualificazione degli ambiti fluviali, alla tutela e valorizzazione degli ambiti agro-forestali, al contenimento del consumo di suolo, ecc…
Il Documento di piano prima e il Piano dei servizi poi hanno definito un quadro complessivo di rilevanza sovracomunale che vede interessate le aree oggetto di osservazione nel progetto di rete ecologica comunale quale integrazione alla rete provinciale. Tale sistema è stato validato da Provincia e Regione nei rispettivi pareri.
Lo Studio idro-geologico del PGT inserisce tutta l'area in Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni.
Le disposizioni del PTCP sia in ordine alle aree agricole di interesse sovracomunale sia per la salvaguardia dei varchi lungo l'asta fluviale indicano la necessità di non prevedere ulteriori edificazioni nella valle del Torrente Arno.
Non appare sostenibile la previsione di una trasformazione antropica delle aree in questione.
L'ipotesi in subordine di individuare un ambito da sottoporre a successiva variante appare inutile e inopportuno considerando che le varianti sono sempre ammesse.

Non accolta

PROGETTO 2000 SRL	prot.	2806	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 23
	fg.		particella	4868-4869-4877-4888-4900-4901-4965	
	Via TRENTO				

Oggetto dell'osservazione

1. Riconfermare per l'area di proprietà gli indici, i parametri e le destinazioni urbanistico-edilizi del PRG vigente
2. Prevedere un eventuale ulteriore Uf facoltativo aggiuntivo da attuarsi mediante meccanismi perequativi

Proposta di controdeduzione

L'area è stata riclassificata secondo i parametri generali assegnati alla gran parte del tessuto edilizio residenziale in una logica di revisione generale della disciplina urbanistica complessiva.

Tale nuova disciplina generale si fonda su principi di densificazione misurata a cui è associata una differenziazione degli indici di edificazione finalizzata alla acquisizione delle aree di compensazione e per servizi. Si tratta quindi di principi fondativi dell'intero PGT che non possono essere stravolti per il singolo lotto senza inficiare l'essenza stessa del Piano.

Agli atti del Comune non si riscontra peraltro alcun documento che obbliga il Comune (venditore) a mantenere sine die immutate le condizioni urbanistiche vigenti al momento della vendita.

Si evidenzia infine che sono trascorsi diversi anni dalla disponibilità edificatoria messa a disposizione e che praticamente tutti gli altri lotti del comparto sono edificati.

Non accolta

INNOCENTI ERMANNO	prot.	2807	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 24
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

Con riferimento alla Sentenza del Tribunale di Gallarate n. 112/2010 del 16/03/2010 che impone al Comune di cedere all'Osservante un'area di circa 900 mq avente le caratteristiche della zona C1 dello strumento urbanistico vigente all'epoca della cessione si chiede di:

1) Individuare un'area avente le caratteristiche di cui sopra in località Ronchetti
2) In subordine individuare un'area in altra località, ma non in prossimità della Caserma dei Carabinieri
3) In ulteriore subordine cedere una ulteriore area di 600 mq in adiacenza a quella individuata in prossimità della Caserma dei Carabinieri a permuta di altri terreni di proprietà

Proposta di controdeduzione

Si accoglie individuando uno specifico lotto (in prossimità della Stazione dei carabinieri) avente le caratteristiche di cui alla Sentenza del Tribunale nell'unica area edificabile di proprietà pubblica.

Parzialmente accolta (punt1 1,2 non accolti – punto 3 accolto)
Elaborati modificati: R2 – S1 – S2 – N1

SAAG SRL – MAGNONI MARIA – CARABELLI ANGELO	prot.	2808	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 25
	fg.		particella	1541-230-232-233-231-229	
	Via MAMELI, via VARESE				

Oggetto dell'osservazione
Riconfermare l'azzonamento edificabile commerciale – industriale come da PRG vigente.

Proposta di controdeduzione
In primo luogo si rimanda agli organi giudiziari competenti la valutazione delle gravi affermazioni contenute nell'osservazione in ordine a procedure o richieste illegittime avanzate dall'Amministrazione precedente che possono aver rallentato o bloccato l'iter di approvazione del piano attuativo e al presunto mancato adempimento dei compiti da parte del personale del Comune.
In secondo luogo si conferma quanto anche richiamato dall'osservante in ordine alla valenza e portata generale dello strumento adottato che, per sua natura, dà ampia possibilità di revisione al Comune rispetto alle situazioni previgenti. In tal senso si sottolinea anche che:

- trattasi del primo PGT dopo l'era dei PRG;
- il PRG previgente risale al 2002 (con Variante non interessante l'ambito nel 2004);
- la Provincia e la Regione hanno positivamente giudicato l'atteggiamento critico nei confronti del precedente strumento e le azioni di revisione poste in essere dal PGT.

Per quanto concerne l'asserita illogicità della scelta se confrontata con lo stato dei luoghi è sufficiente suggerire una visita (anche virtuale) per verificare l'uso attuale delle aree. Se ciò non fosse ancora sufficiente si veda anche il database Regionale e Provinciale "Aree agricole nello stato di fatto" (DGR 8757/2008).
In ordine alla mancanza di motivazioni specifiche si richiama da un lato quanto detto precedentemente circa la natura generale dello strumento e, dall'altro, le abbondanti descrizioni di obiettivi, azioni e interventi contenute negli elaborati di PGT con particolare riferimento a:

- Indirizzi strategici (espressi pubblicamente a settembre 2010) riassunti a pag. 23 dell'elaborato D1;
- Revisione previsioni PRG (pag. 27 della D1) ;
- Azioni di PGT – Il modello insediativo (pag. 30 della D1) ;
- Rete ecologica – Il sistema di Albizzate (pag. 51 della D1) ;
- Rete ecologica (pag. 14 della S1).

Per quanto concerne la presunta vocazione dell'area ad usi commerciali derivanti dalla sua localizzazione in fregio alla statale varesina (in realtà Strada Provinciale) si evidenzia come tale logica, seguita per anni da molti Comuni e del tutto non condivisibile, sia:

- causa della perdita di riconoscibilità dei nuclei (non si capisce dove finisce un paese e ne inizia un altro);
- generatrice di traffici inadatti ai calibri "storici" delle strade;
- fonte primaria delle conurbazioni che hanno distrutto il paesaggio lombardo e creato barriere impermeabili per kilometri.

Su quest'ultimo tema risultano evidenti le posizioni culturali divergenti fra l'osservazione e il PGT. Per l'osservante "*… è ben noto che tutti i terreni lungo la statale varesina, come è logico che sia, in quanto luogo naturale per l'allocazione di attività …*". Per il PGT (e nello specifico anche per la VAS) invece la presenza di una conurbazione lineare formatasi sulle infrastrutture autostrada-ferrovia-strada rappresenta un elemento di criticità che deve essere reso maggiormente permeabile.

Evidentemente trattasi di posizioni antitetiche, che divergono in radice e non possono trovare un punto di compromesso.
La medesima contrapposizione di principio si pone in ordine alla valutazione della proposta di rete ecologica che, ritenuta "*una palese forzatura*" nell'osservazione, risulta invece punto di forza per il PGT e per il Comune. Si evidenzia che la proposta ha già trovato riscontro anche presso Fondazione Cariplo che ha assegnato cospicue risorse per gli studi di approfondimento del varco ecologico posto in prossimità dell'area oggetto di osservazione (si richiamano anche le considerazioni espresse all'Osservazione n. 32 in ordine alla costruzione della rete ecologica).
L'osservazione censura inoltre la scelta di carattere generale relativa al contenimento del consumo di suolo asserendo che "*… è stata preclusa del tutto la possibilità di edificare in tutto il territorio comunale …*" e che "*… la prerogativa del PGT adottato di zero consumo del suolo sia una scelta opinabile in quanto troppo estremista …*".
Queste affermazioni, come altre contenute nell'osservazione, sono del tutto false e prive di fondamento.

1) L'edificazione è ampiamente consentita nei luoghi e nei modi che sono stati giudicati coerenti rispetto alle linee guida dettate e alle condizioni del territorio.
2) Il PGT non è a consumo zero di suolo dato che prevede l'uso di alcune aree oggi libere.

Si evidenzia come tali obiettivi e le relative azioni siano state giudicate positivamente da Provincia e Regione all'interno dei loro pareri che, addirittura, giungono a suggerire al Comune un ulteriore "taglio" delle potenzialità edificatorie rispetto a quanto già operato con il PGT.
Analogamente infondate ed errate sono le affermazioni dell'osservante circa "*… l'impossibilità assoluta di insediare attività commerciali e produttive sul territorio di Albizzate …*". Sarebbe stato sufficiente leggere anche il resto del PGT, oltre alle parti afferenti l'area oggetto di osservazione, per verificare che sono previsti insediamenti in molti ambiti urbani.

Non accolta

FERRARI PAOLO PIERO – FERRARI STEFANO	prot.	2809	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 26
	fg.		particella	4538	
	Via XXV APRILE, via GARIBALDI				

Oggetto dell'osservazione
Stralciare i mappali già oggetto di procedimento edilizio in corso di esecuzione dal Permesso di Costruire Convenzionato

Proposta di controdeduzione
Si accoglie per la parte oggetto di DIA in corso.

Accolta
Elaborati modificati: R2 – S1– S2 – N1

BRESSA SUSANNA	prot.	2811	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 27
	fg.		particella	1363 sub 503, 504, 505	
	CASCINA BERTOLINA				

Oggetto dell'osservazione

Rivedere l'inserimento dell'area di proprietà in *Ambito agricolo collinare*, apponendo il simbolo che identifica gli *Insediamenti extra ambito* su alcune porzioni dell'esistente

Proposta di controdeduzione

Agli atti d'Ufficio le pratiche edilizie risultano funzionali ad una azienda agricola. La classificazione è pertanto coerente con il titolo.

Non accolta

MONTI RACHELE	prot.	2813	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 28
	fg.		particella	133-134-4657	
	Via GRAMSCI, VIA XXV APRILE				

Oggetto dell'osservazione

Rendere edificabile l'area di proprietà oggi inserita all'interno *dell'Ambito di compensazione ambientale*

Proposta di controdeduzione

La classificazione del lotto è del tutto omogenea a quella del contesto.

Come si apprezza da una visione più ampia, tutta la fascia edificata posta a margine del comparto agro-forestale sviluppato sul versante ovest della Fornace ha assunto la classificazione *Ambito residenziale diffuso* (e in alcuni casi *Infrastrutture verdi - Ambito di compensazione*) al fine di concorrere al riequilibrio ambientale del tessuto e di formare una zona filtro fra i due contesti.

Nello specifico il lotto è stato classificato come *Ambito di compensazione* (e quindi con capacità edificatoria virtuale) in quanto libero ma edificabile in forza del PRG previgente.

Non accolta

MARI ALDO – CATTO' CINZIA	prot.	2814	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 29
	fg.		particella		
	Via S. ALESSANDRO				

Oggetto dell'osservazione

Rivedere le norme che regolano l'edificazione all'interno dell'*Ambito storico* al fine di poter realizzare una scala esterna e un piccolo ampliamento dell'attività commerciale esistente

Proposta di controdeduzione

In tutto l'Ambito storico non sono ammesso ampliamenti, ciò a significare che lo specifico lotto ha una disciplina omogenea al resto del territorio.

In secondo luogo si evidenzia che il parziale degrado (in senso paesistico e non letterale) in cui versa il nucleo storico è anche dovuto ad una sommatoria di piccoli interventi incoerenti, specie sui fronti

interni ai cortili, che hanno snaturato la composizione architettonica originaria egli edifici, contribuendo, ciascuno per la sua piccola parte, al peggioramento del paesaggio urbano di Albizzzate.
Si precisa infine che:

- L'intervento adiacente l'area dell'osservante è una previsione del PRG previgente;
- Il PGT prevede interventi profondi ed estesi per l'isolato in forte degrado posto in Largo Bruni.

Non accolta

BROGGINI SILVANA	prot.	2817	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 30
	fg.		particella	1239	
	Via DINARDA				

Oggetto dell'osservazione
Classificare l'area di proprietà da *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione
Si veda l'Osservazione n. 3.

Non accolta

BROGGINI SILVANA	prot.	2818	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 31
	fg.		particella	4664-4665-4666-3056-4674-4675-724	
	Via XXV APRILE, via TADDEI				

Oggetto dell'osservazione

1. Rendere edificabile, con destinazione residenziale o produttiva, l'area di proprietà esterna alla via XXV Aprile oggi inserita all'interno dell'*Ambito agricolo collinare* nonché inserite dal PTCP nell'*Ambito agricolo di interesse strategico*
2. Rendere edificabile l'area di proprietà interna alla via XXV Aprile oggi inserita in *Ambito agricolo ecologico*
3. Ridurre le distanze delle recinzioni dalle strade negli *Ambiti agricoli*

Proposta di controdeduzione

1) Il PGT ha tra i propri principi fondativi la riduzione del consumo di suolo. Tra le applicazioni di questo principio vi è anche la revisione delle aree di espansione previste dal PRG previgente. Come ampiamente descritto nella Relazione del Documento di piano la scelta generale è stata quella di non confermare le aree di espansione (solo una è stata riclassificata in AT in forza di un procedimento in corso).
   Nel caso specifico a tale politica generale si sommano anche valutazioni di natura paesistica e ambientale volte:
   - a non proseguire nella logica perversa della espansione possibile (e dovuta) in quanto adiacente ad un edificato;
   - a non supportare processi di saldatura fra i comuni;
   - a non intaccare ulteriormente aree compatte a carattere agro-forestale.

   La sensibilità con la quale si affrontano oggi questi temi è certamente diversa da quella di pochi anni fa (come ricordato dall'osservante), tanto che la stessa Regione che ha avallato il PRG

previgente ha oggi un atteggiamento completamente opposto volto ad una tutela spinta del territorio e ad un contenimento del suo consumo che va oltre la riduzione operata dal PGT di Albizzate.

2) Oltre alle considerazioni di cui al punto precedente si precisano alcuni dati specificamente connessi ai lotti proposti.
   Le aree dell'osservazione non sono edificate in alcun modo ed esterne al Tessuto Urbano Consolidato.
   Le trasformazioni in senso edificatorio operate in località Ronchetti sono avvenute in forza del PRG previgente. Come più volte ricordato il PGT ha scelto un approccio di "stacco" rispetto alla situazione urbanistica esistente, allineandosi ai principi di salvaguardia paesistico-ambientale che strutturano tutti i livelli pianificatori provinciali, regionali e nazionali.
   Dal confronto tra PGT e Piano di Indirizzo Forestale non emergono diversità di trattamento fra aree omologhe (nemmeno *nell'Ambito residenziale diffuso* individuato tra via Giovanni XXIII e via Ronchetti).
3) In primo luogo si deve ricordare che normalmente le coltivazioni agricole non necessitano di recinzione. Il diffondersi di tale pratica, specie in zone periurbane, ha provocato un netto peggioramento della qualità paesistica dei luoghi in forza del fatto che spesso le recinzioni hanno scarsa qualità, frammentano la continuità peggiorando anche la permeabilità ecologica e, statisticamente, sono l'antefatto posto a supporto di una successiva richiesta di trasformazione in senso edificatorio.

Non accolta

MAGISTRALI PAOLO MAGISTRALI MAURO ANTONIO MAGISTRALI MARIA ANGELA MAGISTRALI MAURIZIO	prot.	2819	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 32
	fg.		particella	4330-2513-4337-4335-4333	
	Via VARESE, via COMO				

Oggetto dell'osservazione

1. Lasciare le aree di proprietà edificabili come da previsioni di PRG vigente
2. Eliminare la previsione di Rete Ecologica Comunale a nord-ovest di Valdarno

Proposta di controdeduzione

Il PGT ha tra i propri principi fondativi la riduzione del consumo di suolo. Tra le applicazioni di questo principio vi è anche la revisione delle aree di espansione previste dal PRG previgente. Come ampiamente descritto nel Documento di piano la scelta generale è stata quella di non confermare le aree di espansione (solo una è stata riclassificata come AT in forza del procedimento in corso).
Nel caso specifico l'area rientra anche tra quelle che il PGT individua come necessarie per la creazione della rete ecologica comunale. Tale progetto ha evidentemente bisogno di una serie di interventi strutturali per essere messo a regime e in primo luogo per poter superare le barriere infrastrutturali presenti. Ma questo in realtà non rappresenta l'ostacolo maggiore. Se infatti sono ormai molti gli esempi di ecodotti realizzati a scavalcamento di autostrade e ferrovie, resta ancora molto lavoro da fare per far cambiare la cultura sull'uso del territorio e in particolare sul suo consumo ai fini edificatori.
E' infatti vero che il progetto di rete ecologica di Albizzate risulta oggi difficile a causa delle infrastrutture e dell'edificato, ma forse lo sarebbe stato meno se negli scorsi decenni non si fosse edificato con tale intensità e forse, con le forme di tutela messe in campo, lo renderà più semplice per le generazioni future. In questo senso il PGT ha messo tra i propri principi fondativi quello della

sostenibilità che recita "*un processo finalizzato al raggiungimento di obiettivi di miglioramento ambientale, economico, sociale ed istituzionale, che lega in un rapporto di interdipendenza, la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali alla dimensione economica, sociale ed istituzionale, al fine di soddisfare i bisogni delle attuali generazioni, evitando di compromettere la capacità delle future di soddisfare i propri*" (estratto della D1 pag. 30).
Si ricorda infine che alcuni dei proprietari (oggi osservanti) avevano evidenziato nei contributi presentati dopo l'avvio del procedimento PGT "l'assoluto disinteresse degli altri lottizzanti" alla attuazione della previsione di PRG.

Non accolta

MAGNONI LINO MAGNONI AMABILE	prot.	2821	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 33
	fg.		particella	4660	
	Via XXV APRILE				

Oggetto dell'osservazione
Riclassificare l'area di proprietà da *Ambito di compensazione* in *Ambito residenziale*

Proposta di controdeduzione
Si veda l'Osservazione n. 28.

Non accolta

MAGNONI LINO MAGNONI AMABILE	prot.	2822	del	28/03/2013	OSSERVAZIONE 34
	fg.		particella	4851-4852	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione
Classificare l'area di proprietà da *Ambito per servizi di interesse pubblico (parcheggio)* e *Ambito agricolo ecologico* in *Ambito residenziale diffuso*

Proposta di controdeduzione
I lotti sono in parte inseriti dal PTCP come Ambiti agricoli strategici di valenza sovracomunale.
La classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni dello Studio geologico interessa una larga porzione del lotto.
La necessità di un parcheggio al servizio delle strutture scolastiche è stata ravvisata da più parti e condivisa dal PGT.
L'area è parte integrante del progetto di rete ecologica comunale.
La morfologia e la ridotta profondità non appaiono adeguate ad una edificazione.

Non accolta

MARTIGNONI ANTONIO PAOLO	prot.	2827	del	28/3/2013	OSSERVAZIONE 35
	fg.		particella	1540-250	
	Via VARESE				

Oggetto dell'osservazione

Classificare l'area di proprietà da *Ambito di compensazione* in *Ambito residenziale diffuso*

Proposta di controdeduzione

Come più volte precisato sia nel PGT sia nelle precedenti controdeduzioni la logica con la quale il PGT ha riclassificato le aree appartenenti al progetto di rete ecologica è:

- I lotti edificati sono stati definiti Ambito residenziale diffuso (per cristallizzare una situazione esistente e massimizzare la componente verde delle aree pertinenziali).
- I lotti liberi, ma edificabili in forza del PRG previgente, sono stati inseriti nell'Ambito di compensazione al quale è assegnata una capacità edificatoria virtuale da trasferire.

Tale riclassificazione ha interessato in modo omogeneo tutti i lotti dato che gli spazi a disposizione all'interno del tessuto urbano sono ridotti.

Sulla base del principio generale sopra ri-descritto non è possibile classificare difformemente dagli altri il lotto oggetto di osservazione.

Non accolta

CORBANI DAVIDE TODESCO MARCELLINA	prot.	2829	del	28/03/2013	OSSERVAZIONE 36
	fg.		particella	3081-3088-3089-3074-3073-3072-589	
	Via S. ALESSANDRO				

Oggetto dell'osservazione

Rendere edificabile l'area di proprietà oggi inserita all'interno *dell'Ambito di compensazione*

Proposta di controdeduzione

Si rimanda alle considerazioni di carattere generale relative alla rete ecologica contenute nell'Osservazione n. 13.

Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica.

Nello specifico si evidenzia l'importanza del lotto visto che si colloca in un punto di ridotta sezione per il corridoio.

Non accolta

SIMO SRL	prot.	2833	del	28/03/2013	OSSERVAZIONE 37
	fg.		particella	Lotto 3 (Mapp. 335-7-8-9-10-11-12) Lotto 4 (Mapp. 34-35-36-24-25-26-31-33-340-880-23-30-18-21-22-334-15-175-2159-17-2251-19-20)	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione

Lotto 3,4:

1) Richiesta di inserimento all'interno di un area di trasformazione urbana subordinata a Piano Attuativo
2) Stralciare l'area *dall'Ambito Agricolo ecologico* e creare un nuovo ambito che rinvii ad una variante di PGT

Proposta di controdeduzione

Si veda l'Osservazione n. 22.

Agli atti non vi sono pareri da parte della Provincia che sollecitano una trasformazione delle aree agricole strategiche individuate dal PTCP. Viceversa è stato emesso un formale parere al PGT che condivide le scelte operate dal Comune anche su questa tematica.

Non accolta

PAGANI ITALO LUIGI	prot.	2839	del	29/03/2013	OSSERVAZIONE 38
	fg.		particella	4613-4614	
	Via DON GIANI				

Oggetto dell'osservazione

Lasciare le aree di proprietà edificabili come da previsioni di PRG vigente

Proposta di controdeduzione

Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica.

Nello specifico si evidenzia l'importanza del lotto visto che si colloca nel punto di interesse per la formazione di una passaggio che superi le infrastrutture presenti.

Non accolta

IMMOBILIARE DUE CERCHI SRL	prot.	2846	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 39
	fg.		particella	4559-4560-3969-3974-3975-3972-3973-3971-3968-486	
	Via MAZZINI				

Oggetto dell'osservazione

AT1

Eliminare l'obbligo di realizzare la connessione stradale tra la SP341 e la via 1 maggio (Solbiate).

Proposta di controdeduzione

Si accoglie la richiesta di non realizzare contestualmente all'edificazione la nuova strada. Tale disposizione è associata però al divieto di accesso diretto dalla Sp341 (anche in funzione del parere espresso da Provincia di Varese) e alla verifica della funzionalità viabilistica complessiva in coordinamento con Solbiate (sulla base delle indicazioni espresse nel parere Regione Lombardia).

Parzialmente accolta

Elaborati modificati: N1 (AN2) – D3

BONETTI GLORIA MARIA	prot.	2849	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 40
	fg.		particella	4935	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione

1. Classificare l'intera area di proprietà in *Ambito residenziale*
2. Permettere la realizzazione di manufatti da giardino e per il ricovero di animali

Proposta di controdeduzione

Come già indicato per l'Osservazione n. 34 la morfologia dei luoghi non appare (in questo caso non appariva) adeguata all'edificazione.

Si deve anche rilevare che l'edificazione lineare lungo le strade è, dal punto di vista paesistico, uno dei peggiori modi con cui si sono espanse le città moderne, causando la perdita di percezione dei territori nascosti dalle cortine create ai bordi delle strade.

Il PGT non segue la suddetta logica e quindi, nel salvaguardare una edificazione del tutto legittima, evita ulteriori ampliamenti di classificazione che, non potendo disciplinare solo la costruzione di manufatti accessori o per il ricovero di animali, consentirebbero di fatto un peggioramento dello stato attuale.

Non accolta

GUANZIROLI CORRADO PARMA FEDERICO	prot.	2850	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 41
	fg.		particella	4934	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione

1. Classificare l'intera area di proprietà in *Ambito residenziale*
2. Permettere la realizzazione di manufatti da giardino e per il ricovero di animali

Proposta di controdeduzione

Si veda l'Osservazione n. 40.

Non accolta

COLAGRANDE CECILIA	prot.	2851	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 42
	fg.		particella	4932	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione

1. Classificare l'intera area di proprietà in *Ambito residenziale*
2. Permettere la realizzazione di manufatti da giardino e per il ricovero di animali

Proposta di controdeduzione

Si veda l'Osservazione n. 40.

Non accolta

MIRASOLE SOCIETA' AGRICOLA SAS	prot.	2852	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 43
	fg.		particella		
	Via CASCINA MIRASOLE - VIA MONTELLO				

Oggetto dell'osservazione

Apporre apposita simbologia *Insediamento extra ambito* anche sugli altri edifici di proprietà con destinazione residenziale

Proposta di controdeduzione

Agli atti d'ufficio le pratiche edilizie sono tutte intestata all'azienda agricola e pertanto conformi alla classificazione urbanistica del PGT

Non accolta

ALBIM DUE SPA ALBIM TRE SPA	prot.	2853	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 44
	fg.		particella	1246-1247-1248-4351-4352-4354-4356-1904-1932-417-158-287-1198-1150-1250-46-443-770-664-1201-1202-1930-1849	
	Via DIAZ				

Oggetto dell'osservazione

Piani attuativi in corso di realizzazione D2-D3 del PRG vigente:

1. Inserire tra le destinazioni ammesse quella ricettiva
2. Dare la possibilità di unificare Piani Attuativi contermini

Proposta di controdeduzione

Le proposte di modifica esulano dai limiti consentiti al fine di poter classificare le aree come Piani attuativi in corso. Si tratta infatti di aree per le quali si rimanda alla disciplina urbanistica approvata in occasione del Piano attuativo preesistente rispetto al PGT.

Modifiche sostanziali di perimetro, destinazione, cessione di aree, ecc. devono necessariamente passare attraverso una specifica procedura di Variante.

Non accolta

LAMBERTI SPA	prot.	2854	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 45
	fg.		particella		
	Via DIAZ, via PIAVE, via ISONZO, via TARABARA				

Oggetto dell'osservazione

Art. 37:

1. Eliminare il limite massimo dimensionale per la destinazione Industria logistica
2. Portare l'altezza massima a 16 mt
3. Eliminare le perimetrazioni di aree residenziali in ambito produttivo
4. Non individuare puntualmente le aree a parcheggio privato ma dare la possibilità di individuare autonomamente i luoghi più consoni

Proposta di controdeduzione

1) Il limite dimensionale non si riferisce agli spazi a deposito dell'azienda insediata bensì ad attività indipendenti e autonome di "logistica".
2) L'altezza proposta appare non coerente con la tutela delle visuali sia da Albizzate sia dall'Autostrada.
3) Si modificano gli elaborati eliminando l'area individuata.
4) Non è possibile avere una individuazione aleatoria (ovvero non specificamente rappresentata) di area a parcheggio; eventuali esigenze possono essere risolte in via semplificata mediante le procedure cosiddette di Sportello Unico per le Attività Produttive.

Parzialmente accolta (punti 1,2,4 non accolti – punto 3 accolto)
Elaborati modificati: R2

MARTIGNONI UMBERTO PELLEGRINI TERESINA	prot.	2855	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 46
	fg.		particella	227	
	Via MAMELI				

Oggetto dell'osservazione

Classificare anche la porzione residua dell'area esistente come zona a prevalente carattere monofunzionale produttiva e commerciale.

Proposta di controdeduzione

Si precisa che l'area non è classificata ad impianti tecnologici. In ogni caso si corregge la perimetrazione in coerenza con l'esistente.

Accolta
Elaborati modificati: R2 – S1 – S2

CERMESONI ROBERTO	prot.	2861	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 47
	fg.		particella	3630	
	Via S. ALESSANDRO				

Oggetto dell'osservazione

Stralciare l'area di proprietà dal perimetro di Comparto produttivo trasformabile e concedere interventi urbanistico-edilizi indipendenti

Proposta di controdeduzione

Si accoglie dividendo l'originale comparto in due parti.

Accolta
Elaborati modificati: R2

GERNETTI GIORGIO	prot.	2862	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 48
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

Rivedere gli indici di edificazione dell'*Ambito residenziale compatto* per i lotti parzialmente edificati.

Proposta di controdeduzione

Al fine di chiarire si ripropongono gli indici di riferimento:

- Per i lotti liberi l'indice massimo è 0,4 mq/mq (suddiviso in 0,2 base + 0,2 facoltativo).
- Per i lotti con indice esistente inferiore a 0,4 mq/mq (che è maggiore di 0,33 mq/mq derivante dal PRG) è prevista la possibilità di raggiungere Uf ≤ 0,4 mq/mq (suddiviso in 0,3 base + 0,1 facoltativo).
- Per i lotti con indice esistente superiore a 0,4 mq/mq è ammesso solo l'ampliamento pari a 30 mq di Slp.

Sono quindi fornite ampie possibilità a coloro che hanno indici edificatori ritenuti compatibili con il processo di densificazione proposto, mentre non sono ammessi ulteriori incrementi per i lotti che sono stati edificati in epoche passate con densità incongruenti con il tessuto urbano.

Non accolta

GERNETTI GIORGIO	prot.	2863	del	29/3/2013	OSSERVAZIONE 49
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione
Aumentare l'altezza libera dei locali entroterra non computabili per il calcolo della Slp a 2,40 m

Proposta di controdeduzione
Si accoglie modificando la norma di riferimento.

Accolta
Elaborati modificati: N1

MAZZOCCO CECILIA	prot.	2876	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 50
	fg.		particella	4797	
	Via S. ALESSANDRO, via DE GASPERI				

Oggetto dell'osservazione
Rendere edificabile l'intera area di proprietà

Proposta di controdeduzione
Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica.
Nel caso specifico si deve anche sottolineare che in recepimento del parere Provinciale è stata stralciata dall'Ambito di compensazione la porzione classificata come Area agricola strategica dal PTCP. La suddetta porzione è stata riclassificata come agricola in coerenza con la disposizione provinciale

Non accolta

CONSIGLIO DELLA CONSULTA DI ZONA VALDARNO	prot.	2885	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 51
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione
Rivedere i percorsi ciclopedonali nella frazione di Valdarno

Proposta di controdeduzione

In fase di approfondimento del progetto di realizzazione dell'itinerario sovracomunale est-ovest si è scelto di modificare il percorso andando ad interessare via Colombo, Piave e Diaz, anche per migliorare i collegamenti con la stazione. In tal senso si completa e adegua la classificazione urbanistica individuando una fascia di allargamento stradale da destinare alla sede del percorso (si veda anche l'Osservazione n. 4).

Accolta
Elaborati modificati: D3 – S2

ITALIA NOSTRA Onlus	prot.	2886	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 52
	fg.		particella		
	ARU6 e via Oberdan				

Oggetto dell'osservazione

a) ARU6

1. Introdurre norme che prescrivano come regola generale la conservazione degli edifici limitando la demolizione alle superfetazioni.
2. Rilevare beni presenti nell'area (fronte con archi di via Cavour, gelso, pavimentazione in acciottolato) e inserire prescrizioni per la loro tutela.
3. Integrare i parametri urbanistici con la superficie coperta massima.
4. Integrare le prescrizioni indicando esplicitamente la Slp.
5. Definire quali sono i riferimenti tipologici di coerenza per le eventuali ricostruzioni anche attraverso un rilievo dell'esistente.
6. Integrare le prescrizioni indicando il numero di unità residenziali insediabili.
7. Modificare la previsione di arretramento del fronte di via S. Pietro.

b) Via Oberdan

1. inserire norma di tutela

Proposta di controdeduzione

ARU6

1) Si integra la scheda dando disposizioni da valutare in sede attuativa per il recupero degli edifici esistenti.
2) Si integra la scheda dando disposizioni da valutare in sede attuativa per la tutela degli elementi puntuali, evidenziando che il gelso non è più presente.
3) Si integra la scheda con la superficie coperta ammissibile.
4) Il livello di pianificazione del PGT non giunge al dettaglio del rilievo architettonico. Data l'articolazione della corte si è scelto di rimandare alla fase attuativa le operazioni di definizione puntuale della consistenza, fermo restando che è compito specifico della fase istruttoria verificare il rispetto delle prescrizioni di Piano.
5) Si evidenzia una certa confusione di livelli.
   In primo luogo il PGT non è lo strumento nel quale si normano gli elaborati costituenti i progetti.
   In secondo luogo il PGT non è il momento in cui si definisce il progetto edilizio; tale fase giunge al momento del piano attuativo (e non del tutto) e definitivamente con il progetto architettonico.
   Per quanto concerne l'assenza di riferimenti tipologici si è scelto di indicare la coerenza con il contesto storico consci del fatto che gli Uffici comunali, la Commissione paesistica, la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale avranno nella fase attuativa la giusta attenzione rispetto a questa particolare porzione di città che sta nel "cuore" di Albizzate.

Per metodologia di PGT non sono viceversa inseriti negli elaborati degli "abachi" rispetto ai quali "normalizzare" gli interventi nel centro storico perché ritenuti lesivi della autonomia e professionalità degli operatori.

6) Il numero delle unità immobiliari insediabili non è un parametro urbanistico. Si richiama quanto precedentemente esposto in ordine al rispetto dei livelli di pianificazioni.
7) La previsione di arretramento su via Solferino è legato al rapporto con l'edificio frontistante. In ogni caso si rimanda alla fase attuativa la sua valutazione.

Via Oberdan

1) Si accoglie inserendo la strada tra gli elementi puntuali da conservare e valorizzare (art. 29.6).

Parzialmente accolta (punti 4,5,6 non accolti – punti 1,2,3,7 b1 accolti)
Elaborati modificati: R3.2 - N1

BROGGINI BRUNO TURRI EUGENIA	prot.	2887	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 53
	fg.		particella	1598-2496-2497	
	Via VOLTA, via S. ALESSANDRO				

Oggetto dell'osservazione
Riclassificare l'area di proprietà da *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione
Il "confine" tra le due classi è stato determinato sulla base della localizzazione (longitudinale al corridoio ecologico), alla densità edilizia dei lotti (che risulta inferiore rispetto agli adiacenti) e alla disponibilità di strutture paranaturali negli spazi pertinenziali.
Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica.

Non accolta

BERTAGNA GIOVANNI PIERO BERTAGNA CARLA MARIA	prot.	2888	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 54
	fg.		particella	3768-3769-464	
	Via VOLTA, via S. ALESSANDRO				

Oggetto dell'osservazione
Riclassificare l'area di proprietà da *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione
Si veda l'Osservazione n. 53.

Non accolta

ICEPA SAS	prot.	2890	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 55
	fg.		particella	691-3544	
	Via XXV APRILE				

Oggetto dell'osservazione

Riclassificare l'area di proprietà da *Ambito di compensazione ambientale* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione

Si veda l'Osservazione n. 28.

Non accolta

RIGANTI ANNAMARIA	prot.	2893	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 56
	fg.		particella	1010	
	ARU5				

Oggetto dell'osservazione

ARU5

1. Chiarire le motivazioni e le logiche seguite rispetto alle scelte compiute.
2. Chiarire la necessità di un così alto numero di parcheggi, rivederne la ripartizione e la localizzazione anche per conservare l'area a verde esistente.
3. Rivedere la prescrizione di arretramento dei fronti rispetto alle strade.
4. Chiarire se è possibile intervenire sugli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione mantenendo sedime e sagoma attuali.
5. Rivedere le prescrizioni contenute nell'Art. 79 in merito al reperimento delle aree per servizi.

Proposta di controdeduzione

1) Tutte le aree che presentano situazione di dismissione parziale o totale e che si trovano in contesti che invitano ad una loro riconversione sono state sottoposte ad ARU.
2) I parcheggi interni sono 540 mq e non 1080 mq e quindi incidono per circa 1/8 della superficie complessiva. Omologhe disposizioni sono state date agli altri ARU sulla base dello stato di fatto e del rispettivo intorno. I parcheggi previsti internamente all'ARU sono al servizio del fabbisogno indotto dalla futura edificazione. I parcheggi in piazzale Sefro non sono a distanza tale da poter essere considerati al servizio delle case realizzate nell'ARU5 con il risultato che si occuperebbero gli spazi stradali. La quota interna di parcheggi (540 mq) consente di mantenere il verde esistente anche in una logica di qualificazione ambientale e sostenibilità degli interventi.
3) Come convenuto anche al punto 2.8) dell'osservazione "*… il contesto urbano è costituito sostanzialmente da aree in cui prevale la tipologia monofamigliare con giardino …*". In questo senso e anche per ragioni di miglioramento della funzionalità stradale si è prescritto l'arretramento dell'edificazione.
4) Per gli interventi in attesa del PA si veda art. 41.15 che, in attesa dell'attuazione del PGT, ammette gli interventi di manutenzione.
5) La disposizione generale è volta a garantire un efficiente sfruttamento delle previsioni edificatorie e l'attuazione delle componenti pubbliche connesse.

Non accolta

BOLLINI LUIGIA	prot.	2895	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 57
	fg.		particella	3207	
	Via MONTELLO				

Oggetto dell'osservazione

Riclassificare l'area di proprietà da *Ambito di compensazione* e *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione

Si rimanda innanzitutto alle considerazioni di carattere generale relative alla rete ecologica contenute nell'Osservazione n. 13.

Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica.

Nello specifico si evidenzia l'importanza del lotto visto che si colloca in un punto di ridotta sezione per il corridoio.

Non accolta

BERTOLLO PAOLO	prot.	2896	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 58
	fg.		particella	581-4275-4278	
	Via DE GASPERI				

Oggetto dell'osservazione

Riclassificare l'area di proprietà da *Ambito di compensazione* e *Ambito residenziale diffuso* in *Ambito residenziale compatto*

Proposta di controdeduzione

Si rimanda alle considerazioni di carattere generale relative alla rete ecologica contenute nell'Osservazione n. 13.

Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica. A tal proposito si corregge l'errore di perimetrazione includendo anche il fabbricato di recente costruzione nell'Ambito residenziale diffuso.

Parzialmente accolta
Elaborati modificati: R2 – S1 – S2

LEGA NORD E INDIPENDENTI	prot.	2897	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 59
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

Modificare i parametri edificatori dell'*Ambito residenziale compatto* pur mantenendo il limite massimo di 0,5 mq/mq:

- indice base di 0,3 mq/mq
- indice facoltativo di 0,2 mq/mq

Proposta di controdeduzione

E' utile riproporre le motivazioni che hanno condotto alla definizione dei parametri dell'Ambito.
In primo luogo si è tenuto conto del principale indice presente nel PRG vigente = 0,33 mq/mq.
In termini complessivi si è quindi verificato che una larga parte del territorio è stata edificata con indici simili a quello indicato.
Al fine di garantire un equilibrio fra il processo di densificazione e la salvaguardia della qualità ambientale urbana si è quindi scelto di elevare l'indice complessivo a 0,4 mq/mq affinché ci fosse una capacità edificatoria aggiuntiva per un numero consistente di lotti.
In parallelo rispetto a questo percorso si è sviluppata l'azione relativa alla costruzione della rete ecologica. Al fine di supportare l'acquisizione delle aree e di dare un giusto ristoro ai proprietari dei terreni coinvolti si è scelto di sottoporre una porzione della capacità edificatoria dei lotti edificabili al principio della ecoperequazione.
Affinché tale meccanismo possa essere attivato con una certa frequenza è necessario che l'indice non sia elevato e che l'indice facoltativo sia "economicamente allettante". L'equilibrio numerico individuato è quello riportato nel PGT. Si deve infine ricordare che il Lombardia sono vigenti leggi legate alle prestazioni energetiche degli edifici che consentono lo scomputo delle strutture di involucro dal computo della Slp, con ciò di fatto aumentando la capacità edificatoria dei lotti.

Non accolta

LEGA NORD E INDIPENDENTI	prot.	2898	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 60
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

Rivedere l'estensione degli *Ambiti di compensazione ambientale*

Proposta di controdeduzione

L'estensione delle aree coinvolte dall'Ambito di compensazione è legata in primo luogo alla necessità di dare continuità e permeabilità al corridoio ecologico.
Si deve anche sottolineare che il PGT ha scelto di riclassificare i lotti aventi le medesime condizioni di fatto e di diritto (classificazione in forza del PRG previgente) secondo un principio di totale uniformità di trattamento.
Si veda l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica.

Non accolta

LEGA NORD E INDIPENDENTI	prot.	2899	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 61
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

Portare l'altezza minima dei locali interrati e seminterrati a 2,40 m

Proposta di controdeduzione

Si accoglie modificando la normativa.

Accolta
Elaborati modificati: N1

ZORZO MARIO BELTRAMELLO LUIGINA	prot.	2900	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 62
	fg.		particella	5139	
	Via GARIBALDI				

Oggetto dell'osservazione
Inserire una tantum edificatoria di 40 mq per i lotti liberi con superfice inferiore a 600 mq

Proposta di controdeduzione
Per la definizione degli indici si veda l'Osservazione n. 59. Tali parametri non possono tener conto anche della suddivisione fondiaria in quanto sempre modificabile mediante compravendite.

Non accolta

MAGNONI MARISA MAGNONI GRAZIELLA	prot.	2901	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 63
	fg.		particella	2569	
	Via TARABARA				

Oggetto dell'osservazione
1. Estendere al lotto adiacente la classificazione *Area residenziale in ambito produttivo*
2. Prescrivere la realizzazione di quinte vegetali di separazione nell'*Ambito produttivo consolidato* e non nelle *Area residenziale in ambito produttivo*

Proposta di controdeduzione
1) La definizione planimetrica dello specifico lotto è avvenuta sulla base del perimetro di Stabilimento a rischio di incidente rilevante depositato presso gli enti competenti.
2) L'art. 35.8 impone la realizzazione di quinte vegetali all'interno di tutti gli Ambiti produttivi. La medesima prescrizione è disposta in via generale per tutti le aree residenziali interne all'ambito produttivo e non può essere derogata per un singolo lotto. Sono evidentemente fatte salve le impossibilità tecniche che dovranno essere dimostrate in sede attuativa.

Non accolta

MILANI FRANCESCO DARIO	prot.	2902	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 64
	fg.		particella	2158	
	Via COLOMBO				

Oggetto dell'osservazione
Rendere edificabile l'area di proprietà oggi inserita all'interno *dell'Ambito per servizi di interesse pubblico - parcheggio*

Proposta di controdeduzione

La necessità di un parcheggio al servizio delle strutture scolastiche è stata ravvisata da più parti (Consulta di Valdarno in primis) e condivisa dal PGT.
L'area è parte integrante (seppur di margine) del progetto di rete ecologica comunale.
La morfologia e la ridotta profondità non appaiono adeguate ad una edificazione.

Non accolta

EDILFUTURO 2006 SRL	prot.	2903	del	26/03/2013	OSSERVAZIONE 65
	fg.		particella	561	
	Via CARABELLI, via COL DI LANA				

Oggetto dell'osservazione
Elevare l'altezza interna per il sottotetto in progetto al fine di procedere successivamente al suo recupero ai fini abitativi.

Proposta di controdeduzione
La disposizione relativa alla Slp (art. 21.4) non impone un'altezza massima o minima per il sottotetto, esplicitando solo che la porzione di altezza inferiore a 2,70 m è esclusa dal computo.
L'intervento deve inoltre uniformarsi all'altezza massima prescritta per l'ambito.

Non accolta

RATTI SIMONA, BERTAGNA GIANPIERO, BORIN MARCO, BORIN GIOVANNI, FINOTTO ELEONORA DORIS, PURICELLI ANDREA, BIANCHI MARCO, PURICELLI LAURA, SALVALAGGIO PAOLA	prot.	2904	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 66
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione
Art. 21.4

a) Innalzare l'altezza massima dei vani interrati a 2,40 m e scomputare dalla Slp
b) Specificare se i vani scala sono esclusi o meno dal calcolo della Slp
c) Chiarire le superfici escluse dal calcolo della Slp nel caso di sottotetti
d) Chiarire la definizione di Slp autorizzata

Art. 21.10
Chiarire la definizione dello Zero urbanistico eventualmente mediante schema grafico

Art. 21.15
Chiarire mediante esemplificazioni la definizione di Uf ecoperequato e Uf virtuale

Art. 24

a) Non limitare la modifica della sagoma negli interventi di recupero del sottotetto, rimandando alla Valutazione di Impatto Ambientale la fattibilità dell'intervento specifico
b) Chiarire se è possibile o meno l'allineamento a gronde e colmi esistenti in Ambito storico

Art. 29.4

Chiarire la definizione di "poggioli" e "balconi"

Art. 32

a) Non si ritiene corretto escludere dalla possibilità di demolizione-ricostruzione tutti gli edifici ante 1940; si propone di valutare i singoli casi specifici, concedendo eventualmente demolizione-ricostruzione su sedime con rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche, colori e materiali
b) Prevedere un Ambito urbanistico apposito per edifici con giardini degni di tutela

Artt. 33 - 79

a) Elevare l'altezza massima
b) Il meccanismo della perequazione rende onerosa l'edificazione
c) Il computo dei seminterrati con H>2,20 m diminuisce la Slp residua sui lotti
d) Il contributo al sistema dei servizi negli ARU appare penalizzante

Art. 34

a) Chiarire le logiche di individuazione delle aree ricadenti in *Ambito residenziale diffuso*
b) Aumentare l'altezza massima fuori terra
c) Chiarire il divieto di demolizione-ricostruzione riferito agli edifici ex-agricoli.

Artt. 35-36-37

a) Chiarire la non ammissibilità della destinazione Ricettiva
b) Aumentare la Slp a destinazione residenziale a 200/250 mq

Art. 43

Permettere la variazione delle destinazioni d'uso in attività ricettive e turistiche

Artt. 69-70

a) Differenziare i parcheggi privati da altre strutture come le scuole o i circoli
b) Permettere il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'insediamento di locali di intrattenimento e di attrezzature ricettive nelle aree classificate "Struttura privata" e chiarire se è possibile cambiare in altra funzione sempre comunque di pubblico interesse
c) Chiarire se è possibile ampliare e sopralzare

Art. 79

a) Eliminare l'obbligo di manutenzione ordinaria in eterno delle aree cedute al Comune
b) Fissare un tetto economico ai contributi degli oneri di urbanizzazione

Proposta di controdeduzione

Artt. 21.4

a) Si accoglie modificando la norma. **(punto non accolto)**
b) I vani scala sono compresi nella Slp **(punto accolto)**
c) Nel caso di sottotetti sono escluse dal computo della Slp le parti che hanno altezza media interna inferiore a 2,70 m calcolata come da norma. **(punto non accolto)**
d) La Slp autorizzata è quelle derivante dai provvedimenti edilizi afferenti l'immobile (area o costruzione). Si integra la norma con apposita specificazione. **(punto accolto)**

Artt. 21.10

Si integra la norma "Lo Zero urbanistico è la quota media del piano campagna all'interno dell'area di intervento in corrispondenza del perimetro dell'immobile, così come risultante dalla sistemazione autorizzata" **(punto accolto)**

Art. 21.15
Gli esempi sono a pagina 27 della Relazione illustrativa S1 (**punto non accolto)**

Art. 24

a) L'esperienza applicativa di 17 anni di legge sui sottotetti e di 11 anni di Valutazione di impatto paesistico non propendono per una estensione della norma.
   Non molto frequentemente la modifica parziale di un edificio nato con altre proporzioni ha prodotto organismi edilizi migliori dei precedenti.
   La ridotta cogenza della procedura di Valutazione di impatto non ha potuto evitare innumerevoli esempi di ridotta qualità. **(punto non accolto)**
b) Si condivide l'obiettivo dell'allineamento di gronda (e, in minor misura, di colmo). L'ipotesi è stata lungamente dibattuta in sede di costruzione della normativa senza superare alcuni ostacoli:
   - Gli allineamenti possono generare ampliamenti?
   - Qual è il limite di allineamento? Anche un piano in più?
   - Qual è l'elemento di riferimento nel caso ci siano diverse quote adiacenti?
   - Il fronte che si crea è migliore del precedente visto che potrebbero crearsi degli spazi sproporzionati fra l'allineamento delle finestre e l'imposta del tetto?
   - Come conciliare questa norma con quella dei sottotetti?

   In pratica è stato valutato che nell'applicazione si potevano avere effetti peggiori del mantenimento dello stato di fatto. **(punto non accolto)**

Art. 29.4 **(punto accolto)**

Balcone a sinistra
Poggiolo a destra
Indipendentemente dalla foggia, si potrebbe anche dire che il "balcone" è un aggetto che, per profondità, consente l'accesso ed ha larghezza maggiore rispetto alla portafinestra rispetto, il "poggiolo" no.

Poggiolo tradizionale

Art. 32

a) L'obiettivo della norma è tutelare i numerosi esempi di edifici in stile "Liberty o eclettico" presenti in Albizzate. La data non ha un riscontro storico preciso, ma raggiunge l'obiettivo di cui sopra. **(punto non accolto)**
b) Sulla base dell'esame dei stato dei luoghi compiuto i lotti che presentano i caratteri di una "villa con giardino" sono stati inseriti nell'Ambito residenziale diffuso proprio a tutela degli elementi, costruiti e non, che li contraddistinguono. Non appare necessario procedere all'individuazione di un nuovo ambito urbanistico che riproporrebbe la medesima disciplina. **(punto non accolto)**

Artt. 33 - 79

a) L'altezza massima ammessa (7,50 m) appare congrua alla realizzazione di edifici a due piani (eventualmente anche con predisposizione per successivo recupero sottotetto) che rappresentano il giusto equilibrio per il tessuto di Albizzate. **(punto non accolto)**
b) L'eventuale maggior costo per coloro che vorranno edificare fino al raggiungimento dell'indice massimo consentito è il giusto ristoro per coloro che non hanno le aree edificabili. **(punto non accolto)**
c) La norma relativa ai seminterrati viene modificata in accoglimento delle precedenti osservazioni. **(punto accolto)**
d) Il giudizio di eccessivo contributo al sistema dei servizi per gli ARU non è supportato da motivazioni oggettive e quindi non controdeducibile se non con le motivazioni di ordine generale. **(punto non accolto)**

Art. 34

a) L'individuazione dei lotti da inserire nell'*Ambito residenziale diffuso* è funzionale al disegno della rete ecologica e al mantenimento della corona verde. Si veda anche l'Osservazione n. 35 per la descrizione delle modalità operate dal PGT in ordine alla riclassificazione delle aree appartenenti al progetto di rete ecologica. **(punto non accolto)**
b) Al fine di garantire un contributo positivo di queste aree al progetto di rete ecologica è necessario disciplinare le aree con parametri conservativi tra cui l'altezza massima. **(punto non accolto)**
c) Si accoglie parzialmente la richiesta relativa agli edifici ex-agricoli modificando la normativa nel rispetto del principio generale di tutela degli edifici ante 1940. **(punto accolto)**

Artt. 35-36-37

a) Si ammette la destinazione "Ricettivo" per l'*Ambito produttivo urbano* in una logica di ampliamento del mix funzionale all'interno della città. **(punto accolto)**
b) La Slp per la residenza al servizio dell'unità produttiva appare congrua alla funzione complementare e non principale che questa deve avere. **(punto non accolto)**

Art. 43

Si precisa che l'attività agrituristica è sempre ammessa in ambito agricolo in forza delle leggi vigenti.
Non appare opportuno ne utile consentire la realizzazione di attrezzature ricettive autonome e indipendenti che finirebbero per incentivare l'abbandono dell'attività primaria. **(punto non accolto)**

Artt. 69-70

a) Le strutture private e i parcheggi privati sono normati in modo separato agli artt. 70 e 71. **(punto non accolto)**
b) I sottotetti sono vietati perché non sono edifici a prevalente uso abitativo. I locali di intrattenimento ai sensi dell'art. 15 sono stati giudicati incoerenti con i luoghi per evitare l'insorgere di problemi di vicinato. Non sono state ammesse altre destinazioni perché si vuole mantenere in essere le funzioni esistenti ritenuti utili alla comunità. Sono sempre possibili altre funzioni aventi le medesime caratteristiche di interesse generale. **(punto non accolto)**
c) I parametri edificatori di riferimento sono quelli esistenti (art. 69.3), non è quindi possibile ampliare. **(punto non accolto)**

Art. 79

a) Come è noto a tutti tra i costi principali sostenuti dai Comuni vi sono quelli legati alle manutenzioni. E' altrettanto noto che tali costi gravano sull'intera comunità attraverso imposte e tasse. La norma tenta di introdurre dei meccanismi correttivi che riducano la spesa pubblica attraverso forme di collaborazione pubblico-privato. Si evidenzia che tale pratica è in uso da anni in molti altri Comuni. Si ricorda infine che i danni derivanti dalla mancata manutenzione di immobili (pubblici o privati) sono sempre a carico del proprietario. **(punto non accolto)**
b) Il contributo di costruzione è disciplinato dal capo IV della legge regionale 11/3/2005 n. 12 e le sole ipotesi di riduzione ed esonero sono quelle espressamente previste dall'art. 17 del DPR 6/6/2001 n. 380. **(punto non accolto)**

Parzialmente accolta
Elaborati modificati: N1

BARDELLI ERMENEGILDO	prot.	2908	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 67
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

PA in corso

1. Inserire all'interno delle tavole di PGT le previsioni infrastrutturali derivanti dai PA
2. Riportare nell'elaborato R5 le fasce di rispetto autostradale
3. Art. 42: illegittimità delle disposizioni di cui al comma 4 rispetto alla possibilità di introdurre modifiche nella disciplina (anche per le destinazioni ammesse) dei PA in corso; non applicabilità dell'art. 79.

Viabilità

1. Assenza di soluzioni per la viabilità della zona Valdarno - Tarabara
2. Non è stata risolta l'accessibilità legata alla Vibram
3. Non è stata prevista la realizzazione di un marciapiede lungo la via Diaz
4. Chiarire la soluzione prospettata per l'accessibilità alla zona industriale di valle anche in riferimento alla pericolosità rilevata all'intersezione fra via Mazzini e via Diaz.
5. Riportare in cartografia il tratto di strada comunale che conduce al ponte sul torrente Arno
6. Verificare la fattibilità delle previsioni di rete ciclopedonale

Proprietà comunali

1. Verificare la proprietà di un lotto di terra sito in via Diaz
2. Verificare le proprietà comunali

Ecoperequazione

1. Si suggerisce un indice di base superiore a quello facoltativo.

Proposta di controdeduzione

PA in corso

1) Si veda l'Osservazione n. 4 (punto 6). La tavola D3 non ha valore cogente. Il tratto riportato nell'elaborato R2 (cogente) è esterno ai piani vigenti. La verifica di legittimità della strada di PA in corso posta nella fascia di rispetto autostradale è in capo al PA stesso, si rimanda ai corrispondenti atti approvativi (antecedenti al PGT). Si esclude categoricamente che vi siano omissioni nei documenti di PGT e si conferma che il PGT non ha modificato in alcun modo le previsioni contenute nei piani attuativi vigenti che possono pertanto attuarsi così come sono stati approvati. **(punto non accolto)**

2) Non si riportano le fasce di rispetto dell'autostrada in quanto è lapalissiano che valgano indipendentemente dal PGT. **(punto non accolto)**
3) Le disposizioni prevalenti citate all'art. 42 si applicano in caso di Variante al piano attuativo e quindi del tutto legittimamente. In assenza di variante al piano attuativo i parametri da rispettare sono quelli approvati. **(punto non accolto)**

Viabilità

Si veda l'Osservazione n. 4.

Proprietà comunali

1) Si aggiorna elaborato. **(punto accolto)**
2) I dati riportati nel Piano dei servizi sono quelli a disposizione degli Uffici. Si conferma che il parcheggio in via Diaz è pubblico. **(punto non accolto)**

Ecoperequazione

Si veda l'Osservazione n. 59. Per le considerazioni sulla tassazione delle aree si rimanda alle sedi competenti. **(punto non accolto)**

Parzialmente accolta
Elaborati modificati: S2 – S1

ASL	prot.	2909	del	2/4/2013	OSSERVAZIONE 68
	fg.		particella		
	Via				

Oggetto dell'osservazione

1) rivalutare le previsioni urbanistiche ARU1 e PAV2 in quanto ricadenti all'interno della fascia di rischio reversibile di un'Azienda a Rischio di Incidente Rilevante;
2) la normativa deve essere coerente con i contenuti del Regolamento Comunale di Igiene, delle norme regionali e statali;
3) si ricordano gli adempimento relativi di cui alla L. 447/95 sul clima acustico
4) sostituire la dizione "Regolamento d'Igiene Regionale" con "Regolamento Comunale di Igiene";
5) sostituire le dizioni "D.Lgs. n. 152/1999 e D.Lgs. n. 258/2000" con "D.Lgs. n. 152/2006"

Proposta di controdeduzione

1) Il PAV 2 è un piano attuativo in corso di realizzazione in forza del previgente PRG che il PGT non modifica. L'ARU1 è risultato compatibile (con prescrizioni – vedi scheda) rispetto agli scenari della industria RIR.
2) La normativa è, a meno di specificazioni non segnalate, coerente.
3) Ogni adempimento di legge deve essere rispettato.
4) Non è stato individuato quanto indicato nell'osservazione.
5) Si accoglie sostituendo ove riscontrato

Parzialmente accolta (punto 1 non accolto – punti 2,3,4,5 accolti)
Elaborati modificati: N1

OSSERVAZIONI OLTRE I TERMINI

CUCCIRELLI NICOLETTA	prot.	3817	del	2/5/2013	OSSERVAZIONE 69FT
	fg.		particella	27, 1088 sub.1, 2	
	Via ROMA				

Oggetto dell'osservazione
Correggere l'elaborato 3.1 del PGT riportando la destinazione corretta dei fabbricati in oggetto.

Proposta di controdeduzione
Si accoglie verificato lo stato di fatto.

Accolta
Elaborati modificati: R3.1

IMMOBILIARE QUAN srl	prot.	3840	del	6/5/2013	OSSERVAZIONE 70FT
	fg.		particella	2319, 4966, 4967, 4968, 2619	
	Via PODGORA, via GIOVANNI XXIII				

Oggetto dell'osservazione
Riclassificare la porzione sud dell'area di proprietà da *Ambito produttivo urbano* ad *Ambito residenziale* in base agli edifici esistenti.
In subordine si chiede di dividere il perimetro del *Comparto produttivo trasformabile* in due parti così da permettere interventi in tempi diversi.

Proposta di controdeduzione
Si accoglie l'ipotesi in subordine dividendo l'originale comparto in due parti.

Accolta
Elaborati modificati: R2

BASSANI ELEONORA PRODAN MARTA	prot.	4152	del	14/5/2013	OSSERVAZIONE 71FT
	fg.		particella	241/A	
	Via G.BRUNO, via TURATI				

Oggetto dell'osservazione
Rivedere gli indici edificatori, ripristinando quelli del PRG.

Proposta di controdeduzione

Come descritto nell'Osservazione n. 48 l'edificabilità ammessa dal PGT è superiore a quella del PRG per l'*Ambito residenziale compatto*. La differenza è nella modalità attuativa che divide l'indice base da quello facoltativo.

Non accolta

ROSSI ALDO	prot.	4183	del	15/5/2013	OSSERVAZIONE 72FT
	fg.	-	particella	639, 3707, 3708, 4501, 4507	
	Via DANTE				

Oggetto dell'osservazione
Assegnare all'area una destinazione compatibile l'attività di deposito a cielo aperto di inerti.

Proposta di controdeduzione
Si accoglie individuando un areale come da PRG.

Accolta
Elaborati modificati: R2 – N1

PARERI

PROVINCIA DI VARESE	Prot.	11033	del	01/10/2012

La Provincia ha espresso parere di COMPATIBILITÀ FAVOREVOLE.
Sono state individuate le seguenti criticità rispetto a previsioni prescrittive e prevalenti del PTCP:

- bilancio idrico (paragrafo 4.8)
- approfondimento sismico di secondo livello per AT1, ARU2 ARU3
- integrazione alla documentazione inerente lo studio geologico

Sono segnalate specifiche criticità rispetto ad indirizzi e orientamenti del PTCP in merito a alla verifica della sostenibilità viabilistica (paragrafo 4.3).
Viene richiesta una verifica circa l'individuazione di alcune aree agricole poste all'interno del maccanismo di eco-perequazione.
Sono infine evidenziati i seguenti elementi che necessitano chiarimenti o integrazioni.
Si omettono le diffuse considerazioni positive espresse nonché le parti che riferiscono di una piena coerenza con la pianificazione provinciale.
La sintesi segue l'indice del parere.

4.1 Aspetti strategici e modello insediativo del Piano di Governo del Territorio
Precisare arco temporale di riferimento per il calcolo della capacità insediativa teorica.
Si osserva una discrepanza in aumento tra la stima della crescita demografica potenziale indicata nel DdP adottato e quella indicata nella bozza del DdP valutata in Vas.
La sostenibilità argomentata in fase VAS dovrebbe essere riverificata, ma viene evidenziato che il dato quantitativo non è oggetto di valutazione Provinciale e che il modello insediativo proposto è comunque in linea con gli indirizzi del PTCP.

4.2 Paesaggio e ambiente
Nuclei storici: per maggior completezza, sarebbe opportuno e consigliabile individuare entro una cartografia simile a quelle già proposte, l'analisi dello stile architettonico e del periodo di appartenenza degli edifici, nonché degli elementi caratteristici quali: tipo di tetto, tipo di materiali, eventuali decorazioni ed elementi architettonici di pregio. Questo per rendere più consapevole ed accurata l'azione di recupero e valorizzazione in tali contesti e nelle aree direttamente collegate ad essi, che possono in egual misura, se non pianificate in modo corretto, rovinarne la percezione.
ARU6: potrebbe essere appropriato approfondire i criteri di intervento, descrivendo, in particolare, quali elementi caratteristici debbano essere mantenuti/sostituiti o ricostruiti.

4.3 Infrastrutture e trasporti

- si dovrebbe verificare la sostenibilità viabilistica delle previsioni di piano con particolare riferimento alla intersezione SP34/SP341;
- chiarire le previsioni sull'accessibilità delle previsioni AT, ARU1 e ARU3;

4.7 Agricoltura e boschi
Verificare l'ammissibilità della destinazione "servizi pubblici" all'interno degli Ambiti agricoli.
Si ricorda che le aree agricole non possono generare diritti edificatori. In tale senso si evidenzia l'area in fregio a via De Gasperi.

4.8 Risorse idriche – rischio idraulico – assetto idrogeologico

Il bilancio idrico è stato condotto considerando un incremento di 480 abitanti e non di 662 come invece indicato nel DDP (pag. 62) e unicamente in condizioni medie, non considerando quindi le condizioni di punta. Si ritiene dunque necessario che il bilancio idrico sia formalmente integrato ed aggiornato prima dell'approvazione del PGT.

4.9 Rischio industriale

ARU4: si suggerisce l'opportunità di considerare quanto segue:

- un'attenta pianificazione degli accessi veicolari per i mezzi di soccorso;
- la creazione, a scopo cautelativo, di aree a verde (che costituirebbero "fascia cuscinetto" di salvaguardia) lungo il lato di "interfaccia" con l'azienda RIR.

Indicazioni in merito alla componente geologica del PGT

Relazione geologica

1. La relazione geologica deve essere completata con l'inquadramento meteo-climatico del territorio.
2. L'entrata in vigore della DGR 9/2616/2011 prevede che in fase di predisposizione dei PGT tutti i Comuni devono aggiornare lo studio geologico ai sensi della citata DGR per quanto concerne la componente sismica. Si chiede pertanto tale aggiornamento riguardo:
   - agli approfondimenti di 3° livello da non prevedersi in zona PSL Z5
   - l'introduzione delle sottoclassi Z2a e Z2b.

   Le correzioni di cui sopra sono da riportare anche nelle "Norme geologiche di attuazione".
3. Nella tavola 6 "Carta della Fattibilità" sono presenti ambiti territoriali caratterizzati dalla sovrapposizione di più fenomeni ad ognuno dei quali è stata correttamente assegnata la classe di fattibilità più alta relativa ai fenomeni presenti. Si ricorda che gli indirizzi regionali prevedono che le norme relative a tali ambiti devono contenere le prescrizioni che considerano la sussistenza di tutti i fenomeni presenti. Le norme geologiche devono essere corrette in tal senso.

Tavole

1. Tavola 3 "Carta della pericolosità sismica locale": deve essere corretta relativamente all'introduzione delle sottoclassi Z2a e Z2b.
2. Tavola 6 "Carta dei fattibilità": nella tavola sono stati tracciati i limiti dei poligoni delle diverse sottoclassi individuate senza alcuna differenziazione grafica tra di esse. Al fine di una corretta lettura della carta si richiede di inserire dei soprassegni differenti per le diverse sottoclassi o, in alternativa, riportare in carta la dicitura alfanumerica presente in legenda per ogni poligono individuato.

Valutazione sulla coerenza tra il mosaico della fattibilità del Comune di Albizzate ed i Comuni confinanti

Lungo il settore Nord Orientale del confine con Sumirago si osserva una non corrispondenza tra le classi di fattibilità dei due comuni; in particolare nel territorio di Sumirago sono indicati tre corsi d'acqua caratterizzati da classe di fattibilità 4 non rappresentati in Comune di Albizzate. Si rende necessario verificare e motivare la difformità riscontrata.

Altre osservazioni

Il documento di piano individua, tra le destinazioni degli ambiti AT1, ARU2 e ARU3 , le medie strutture di vendita, che rientrano tra gli edifici rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904/03 – punto 2e. Poiché la DGR 9/2616/2011 prevede, per i comuni in zona sismica 4, l'esecuzione del 2° livello di

approfondimento, per gli edifici strategici e rilevanti che ricadono nelle zone PSL Z3 e Z4, va eseguito l'approfondimento sismico di secondo livello per gli ambiti sopra elencati (inseriti in un'area caratterizzata da PSL Z4a), ai fini dell'approvazione del PGT.

Proposta di recepimento e controdeduzione

4.1 Aspetti strategici e modello insediativo del Piano di Governo del Territorio

L'arco temporale di riferimento è 10 anni.

Al momento della redazione del DdP per la conferenza di VAS non erano ancora definite le scelte puntuali riferite al tessuto urbano consolidato. Si aggiorna l'elaborato D1.

4.2 Paesaggio e ambiente

Al momento non sono possibili per ragioni di tempo ulteriori indagini conoscitive che sono rimandate ad eventuali approfondimenti e studi successivi.

Si veda integrazione alla scheda dell'ARU6.

4.3 Infrastrutture e trasporti

La valutazione degli effetti delle previsioni sulla rete viabilistica è stata compiuta in modo non scientifico partendo dalla metodologia proposta dalla Provincia, ma in assenza di studi di mobilità che diano un riscontro preciso dei carichi sulla rete esistente.

Si deve anche dire che tali studi appaiono:

- Poco efficaci se effettuati a livello comunale.
- Meglio riferibili ad un bacino sub-provinciale.
- Sproporzionati rispetto alle risorse comunali disponibili.

In ogni caso, e sempre in via preliminare, le previsioni di PGT non sembrano incidere in modo significativo sulla funzionalità complessiva.

Si ricorda infine che sono state date disposizioni puntuali (vedi schede) per la fase attuativa.

Il sistema di viabilità e di accessibilità dell'AT è stato rivisto in sede di approvazione rimandando la realizzazione della strada interna ad una successiva verifica sovracomunale e vietando l'accesso diretto dalla strada provinciale.

Per l'ARU1 sono riportate nella relativa scheda le prescrizioni attuative anche per l'accessibilità (indiretta, dalla riorganizzata intersezione via Veneto/Sp341, ecc.).

Anche per l'ARU3 sono riportate in scheda le prescrizioni per l'accessibilità (accesso di mano, ecc.).

4.7 Agricoltura e boschi

Si precisa la disposizione all'art. 43 delle norme di PGT.

Si corregge errore di sovrapposizione nell'elaborato R2 eliminando l'Ambito di compensazione.

4.8 Risorse idriche – rischio idraulico – assetto idrogeologico

Nella relazione geologica il bilancio idrico è stato aggiornato considerando il complessivo incremento di abitanti e valutando anche le condizioni di punta.

4.9 Rischio industriale

Si integra la scheda dell'ARU con una indicazione specifica legata all'accesso dei mezzi di soccorso e alla necessità di fare una zona filtro.

Indicazioni in merito alla componente geologica del PGT

Relazione geologica

1. Nella relazione è stato inserito il capitolo "inquadramento meteo-climatico"

2. Sono stati corretti i riferimenti sull'approfondimento sismico in zona Z5, la classe Z2 è stata riclassificata come classe Z2a. Le correzioni sono state eseguite sia nella relazione geologica, sia nelle norme di attuazione.
3. Nella relazione geologica, nelle norme di attuazione, nella carta di fattibilità e nella carta di fattibilità con elementi di pericolosità sismica locale è stato sottolineato che devono essere soddisfatte tutte le prescrizioni relative ai diversi ambiti di sintesi.

Tavole

1. Nella carta di pericolosità sismica locale e nella carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale la classe Z2 è stata riclassificata come classe Z2a.
2. Nella carta di fattibilità non sono state inserite etichette per migliorarne la leggibilità. Le classi di sintesi che insistono in ogni area sono riportate nella Carta di Sintesi.

Valutazione sulla coerenza tra il mosaico della fattibilità del Comune di Albizzate ed i Comuni confinanti

I tre corsi d'acqua citati nel parere sono indicati nello studio del reticolo idrico del Comune di Sumirago (redatto dal Dott. Geol. Carimati e dal Dott. Geol. Zaro nel 2009) con i numeri
identificativi 19, 20 e 21. Dai dati forniti dal comune di Albizzate il corso d'acqua n. 19, all'ingresso dell'area comunale, risulta parte della rete acque chiare. I corsi d'acqua n. 20 e 21 risultano terminare all'interno del territorio comunale di Sumirago.

Altre osservazioni

Nelle aree richieste è stato eseguito l'approfondimento sismico di 2° livello.

REGIONE LOMBARDIA	Prot.	4321	del	21/05/2013

La Regione ha espresso parere di COERENZA subordinata alle prescrizioni di seguito sintetizzate.

Coerenza del PGT con gli <u>orientamenti</u> del PTR

1. Integrare le considerazioni effettuate all'interno della VAS rispetto al Sistema Territoriale Pedemontano con omologhe riferite ai Sistemi Territoriali dei Laghi e Metropolitano.
2. Le potenzialità di PGT in termini di nuovi residenti appaiono quanto meno elevate se confrontate con il dato Provinciale.
3. Per governare al meglio le trasformazioni previste il Comune potrebbe dotarsi di uno strumento normativo che moduli nel tempo gli interventi.
4. Si suggerisce di introdurre nel sistema di monitoraggio un parametro atto a rappresentare il grado di attuazione delle previsioni interne al TUC.
5. Si chiede di precisare gli obiettivi di sviluppo legati ai comparti produttivo, terziario e commerciale.
6. Collocare la disciplina della eco-perequazione all'interno del Piano delle regole anziché nel Documento di piano.
7. Verificare la capacità edificatoria generata dal principio della eco-perequazione in relazione alle aree poste all'interno dell'Ambito di compensazione e per servizi.
8. AT – via Mazzini: coordinare la previsione con i comuni contermini, valutare le ricadute sul sistema della mobilità, rivalutare la previsioni in forza dell'uso agricolo attuale eventualmente attribuendo a questo intervento un grado di priorità inferiore nella programmazione temporale sopra indicata.
9. Evidenziare il perimetro del tessuto Urbano Consolidato.
10. Escludere le aree completamente libere dall'applicazione dei PII.

Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale – Infrastrutture e mobilità

11. Integrare le tavole con la fascia di salvaguardia urbanistica relativa al potenziamento della ferrovia.

Proposta di recepimento e controdeduzione

1. Nell'analisi di coerenza esterna col PTR riportata nel Rapporto Ambientale si sono integrati gli obiettivi ritenuti più consoni del Sistema territoriale metropolitano. Non sono stati inseriti invece gli obiettivi del Sistema dei Laghi in quanto, pur rappresentando una delle possibili aree vaste di riferimento, non viene ritenuto un Sistema rappresentativo del contesto.
2. Come indicato nella Q1 (pag. 56) il trend di crescita di Albizzate è decisamente positivo.
   Il dato corretto è che nel decennio 2002 – 2012 c'è stato un aumento di 405 abitanti, e in costante aumentato.
   Il trend è pertanto di oltre 8% che, seppur inferiore a quanto desunto matematicamente dai dati teorici PGT, è comunque coerente con lo stato di crescita del paese.
   E' sempre utile ricordare che i 662 "nuovi residenti" (come definiti da regione):
   - sono altamente teorici (si vedano le considerazioni espresse nella D1)
   - si deve dare un minimo di concorrenza (altrimenti con pochi episodi di edificazione concentrati si ottiene il monopolio, con il rischio che se non vengono attivati, si perdono anche i benefici pubblici connessi).

3. Fatta salva la verifica di legittimità di uno strumento che incide sull'andamento del mercato introducendo fattori che influenzano la libera iniziativa imprenditoriale, si deve precisare che nel PGT di Albizzate tale "programma" risulta inefficace rispetto agli elementi proposti.
   Non esiste infatti la possibilità di inserire parametri di monitoraggio che orientano (e quindi misurano) gli interventi privilegiando quelli che hanno "*rispondenza a finalità di reale compattazione delle forme urbano, disincentivando l'attuazione di quelli che comportano consumo di suolo e/o sfrangiamenti dei margini urbani e un eccessiva frammentazione del territorio rurale e della struttura verde ad alto valore paesaggistico, anche al fine di evitare la realizzazione di edificazioni non indispensabili …"* perché tutti gli interventi aventi le suddette caratteristiche negative sono stati rimossi laddove presenti del PRG oppure scartati in fase di costruzione del piano.
   Quelli che sono stati previsti non hanno le caratteristiche negative indicate.
   Anche l'AT che, come descritto successivamente, sembra consumare suolo agricolo, nella realtà non lo fa perché il terreno interessato ha perso quella caratteristica da quando è stato avviato il primo PL (poi decaduto).
4. Nel sistema di monitoraggio proposto in seno al Rapporto Ambientale è stato introdotto un parametro atto a rappresentare il grado di attuazione delle previsioni interne al TUC.
5. Il PGT si pone l'obiettivo di garantire la permanenza delle attività produttive locali. In tal senso ha ampliato le funzioni ammesse all'interno degli Ambiti produttivi assegnando loro un carattere non meramente legato al settore secondario (l'industria). All'interno di questi possono trovare sede funzioni terziarie e di servizio che consentono anche un uso diverso degli spazi sull'arco temporale giornaliero nonché una maggiore vivibilità delle aree. Per quanto concerne il commercio la scelta sostanziale è stata quella di vietare l'insediamento di grandi strutture di vendita.
6. Si riordinano opportunamente gli articoli della normativa senza modifiche ai principi, ai meccanismi, ai parametri e ai risultati attesi.
7. La sommatoria delle aree di compensazione e di quelle per servizi è in equilibrio rispetto alla capacità edificatoria generata.
8. Si integra la scheda dell'AT con il richiamo al coordinamento sovracomunale. Si rimanda all'Osservazione n. 39 per la descrizione delle modifiche introdotte. Si ricorda ancora una volta che trattasi di conferma di previsione pre-vigente peraltro già in parte attuata. Si precisa infine che nell'apposito capitolo della Relazione del Piano dei servizi l'area è stata indicata come appartenente alle "aree agricole nello stato di fatto" (ai sensi della DGR 8757/2008), ma soggetta a previsione edificatoria e che viene già ricordata la norma relativa all'applicazione maggiorata del contributo di costruzione.
9. Si corregge errore grafico.
10. I PII sono ammessi all'interno del TUC (e nel caso fossero proposti devono ovviamente rispettare le norme di LR 12/2005) e previsti per gli ARU (che non sono aree libere).
11. In base ai dati di progetto conosciuti dal Comune il potenziamento dovrebbe interessare solo la sede esistente. Non sono pertanto previste ulteriori fasce di salvaguardia urbanistica.