



COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE  
Provincia di Milano

# PGT

# 2013

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Proposta di controdeduzione alle osservazioni al PGT, ai pareri e correzioni agli errori materiali



adottato con deliberazione CC n. 62 del 30 dicembre 2013  
approvato con deliberazione CC n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Allegato alla delibera di CC n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

GIUGNO 2014



**SINDACO**

Pier Mauro Pioli

**SEGRETARIO GENERALE**

Dott. Vincenzo Marchianò

**RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

Arch. Monica Brambilla

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del testo è composto da:

Centro Studi PIM (Documento di Piano, Piano delle Regole)

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile), arch. Cristina Alinovi (capo progetto), arch. Dario Corvi (staff pim)

Comune di Garbagnate Milanese (Piano dei Servizi):

arch. Monica Brambilla, arch. Sabrina Bonato, arch. Luca Rossi

Poliedra, Politecnico di Milano (Valutazione Ambientale Strategica)

dott. ssa Elena Girola, dott. Valerio Paruscio.



## Sommario

PREMESSA.....	5
1. Piano di Governo del Territorio - Adozione .....	5
2. Osservazioni.....	5
3. Controdeduzioni alle osservazioni .....	6
Osservazione n.1.....	9
Osservazione n.2.....	11
Osservazione n.3.....	12
Osservazione n.4.....	16
Osservazione n.5.....	17
Osservazione n.6.....	18
Osservazione n.7.....	19
Osservazione n.8.....	20
Osservazione n.9.....	21
Osservazione n.10.....	22
Osservazione n.11.....	23
Osservazione n.12.....	25
Osservazione n.13.....	26
Osservazione n.14.....	27
Osservazione n.15.....	28
Osservazione n.16.....	29
Osservazione n.17.....	30
Osservazione n.18.....	31
Osservazione n.19.....	32
Osservazione n.20.....	33
Osservazione n.21.....	34
Osservazione n.22.....	35
Osservazione n.23.....	38
Osservazione n.24.....	40
Osservazione n.25.....	42
Osservazione n.26.....	43
Osservazione n.27.....	44
Osservazione n.28.....	45
Osservazione n.29.....	47
Osservazione n.30.....	49
Osservazione n.31.....	52
Osservazione n.32.....	55
Osservazione n.33.....	58
Osservazione n.34.....	59
Osservazione n.35.....	60
Osservazione n.36.....	76
Osservazione n.37.....	77
Osservazione n.38.....	78
Osservazione n.39.....	79
Osservazione n.40.....	81
Osservazione n.41.....	82
Osservazione n.42.....	83
Osservazione n.43.....	84
Osservazione n.44.....	92
Osservazione n.46.....	99
Osservazione n.47.....	123
Osservazione n.48.....	124



Osservazione n.49.....	126
Osservazione n.50.....	129
Osservazione n.51.....	130
Osservazione n.52.....	132
Osservazione n.53.....	135
Osservazione n.54.....	136
Osservazione n.55.....	137
Osservazione n.56.....	138
Osservazione n.57.....	139
Osservazione n.58.....	140
Osservazione n.59.....	142
Osservazione n.60.....	145
Osservazione n.61.....	146
Osservazione n.62.....	148
Proposta di adeguamento del Documento di Piano del PGT adottato al parere di compatibilità della Regione Lombardia al PTR e all'obiettivo prioritario di interesse regionale "Invasi di laminazione Guisa" .....	151
Proposta di adeguamento del Documento di Piano del PGT adottato al parere di compatibilità condizionato della Provincia di Milano e di assunzione delle definitive determinazioni alle osservazioni provinciali a carattere orientativo .....	155
Proposta di modifica agli atti di PGT per la correzioni di errori materiali.....	166



## PREMESSA

### 1. Piano di Governo del Territorio - Adozione

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva a tutti gli effetti di legge:

- n. 62 del 30 dicembre 2013 Adozione Piano del Governo del Territorio (PGT).

Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della citata LR n. 12/05 e s.m.i. gli atti del PGT gli allegati piani e studi di settore sono stati depositati presso la Segreteria Generale del Comune in libera visione al pubblico, per trenta giorni consecutivi, a partire dal giorno 24 ottobre 2012 e pubblicati sul sito web del Comune di Garbagnate Milanese e sul sito regionale Sivas; con avvertenza che durante i successivi trenta giorni era possibile presentare osservazioni ed opposizioni da parte degli interessati.

L'avviso di cui sopra è stato:

- pubblicato all'Albo Pretorio Comunale online;
- sul B.U.R.L. telematico - Serie Avvisi e Concorsi (22.01.2014);
- sul periodico "Il Giorno" (22.01.2014);
- sul sito web del Comune.

gli atti sono stati trasmessi per l'espressione dei pareri di competenza ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i. a:

- Regione Lombardia con nota del 20.01.2014 prot. n. 1268 consegnata in data 22.01.2014.
- Provincia di Milano con nota del 20.01.2014 prot. n. 1269 consegnata in data 22.01.2014.
- Arpa in data con nota del 20.01.2014 prot. n. 1270 consegnata in data 22.01.2014.
- ASL Milano 1 con nota del 20.01.2014 prot. n. 1272 consegnata in data 21.01.2014.

### 2. Osservazioni

Al PGT sono pervenute n. **62** osservazioni, di cui:

- n. **62** durante il periodo stabilito dall'avviso.
- La Regione Lombardia ha espresso il proprio parere, con nota pervenuta nei termini di Legge.
- La Provincia di Milano ha espresso il proprio parere con indicazioni, con nota pervenuta nei termini di Legge.
- L'ASL ha espresso osservazione nei termini di legge per la presentazione.
- L'ARPA ha espresso la propria osservazione nei termini di legge per la presentazione.



### 3. Controdeduzioni alle osservazioni

Vengono di seguito descritte le proposte di controdeduzioni alle osservazioni presentate, il cui testo viene o richiamato in forma di sintesi al solo fine di agevolare la comprensione delle controdeduzioni. Per le osservazioni si rimanda al testo integrale trasmesso al protocollo del Comune. Anche in quest'ultimo caso, le controdeduzioni sono riferite al testo integrale dell'osservazione così come protocollato e non già alla sintesi proposta per le controdeduzioni.

Pertanto l'Amministrazione Comunale di Garbagnate Milanese propone di:

- accogliere n. **4** osservazioni;
- accogliere parzialmente n. **22** osservazioni;
- non accogliere n. **36** osservazioni.

Le osservazioni istituzionali della Regione Lombardia, Provincia di Milano, Asl e ARPA sono state contro dedotte accogliendo le prescrizioni e/o osservazioni e dando le necessarie motivazioni.

Di seguito vengono sintetizzate le risposte alle osservazioni pervenute.

Da ultimo si precisa che la numerazione degli articoli normativi del PGT è essenzialmente riferita alla versione adottata.

**CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI**



COMUNE di GARBAGNATE MILANESE [Provincia di Milano]



## Osservazione n.1

Data: 24/02/2014

Prot. generale: 4446

Osservante: Condominio General Govone

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede, per l'area oggetto di osservazione, di confermare la previsione ad uso ricettivo come da PRG Vigente.

*In subordine,*

richiede di ridurre la quota di superficie proposta in ampliamento del Parco delle Groane (PdG) del 50%, lasciando la porzione settentrionale dell'area ad uso ricettivo come da PRG Vigente.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale valutata la localizzazione, la natura dell'area e dei vincoli insistenti su di essa, ritiene la parte di area, proposta come estensione del perimetro del Parco Regionale delle Groane e oggetto di Osservazione, strategica dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

L'area oggetto dell'Osservazione complessivamente, infatti, così come riportato anche nella Tavola n. 5 del PTCP della Provincia di Milano - Adeguamento alla LR 12/05 (approvato con Del. C.P. n. 93 del 17 dicembre 2013), è tutelata come "Bellezza d'insieme" di cui agli articoli 136, comma 1, lettera c) e 157 del DLgs. 42/04 (già L 1497/39) e, al tempo stesso, vincolata ai sensi art. 142, comma 1, lettera c) come fasce di rispetto dei Torrenti Guisa e Nirone. Non ultimo, si precisa che, in particolar modo, sulla proposta di ampliamento del Parco delle Groane è indicato anche il vincolo di "Foresta e boschi" di cui all' art. 142, comma 1, lettera g) del DLgs. 42/04 così come indicato nel Piano di Indirizzo Forestale redatto dalla Provincia di Milano.

L'Amministrazione Comunale nel disegno complessivo e generale del Piano, a partire dall'elaborazione dal "Programma del Sindaco" e delle "Linee Guida per la redazione del PGT", considera il "Verde come risorsa", data la particolare collocazione geografica della città (attraversata dal Canale Villoresi, interna al Parco delle Groane, ma anche prossima al Parco del Lura), interessata anche dal Sito di Importanza Comunitaria "Pineta di Cesate", e le caratteristiche ambientali del tessuto urbano (caratterizzato dalla presenza di importanti e significativi parchi urbani ed aree verdi attrezzate). Queste peculiarità pongono il tema della conservazione e valorizzazione degli ecosistemi e della rete ecologica a scala regionale attraverso la conservazione ed il miglioramento ambientale dei varchi ancora liberi; della costruzione e ricostruzione della trama verde alla scala vasta per connetterla a quella locale, quest'ultima da considerare come elemento importante per la mitigazione del microclima urbano e degli impatti acustici e atmosferici locali e che risponde alle indicazioni di continuità ecologica e paesistico - ambientale dettati dal PTR e dal PTCP della Provincia di Milano.



*“L’immagine territoriale che il PGT propone è quella di una fitta rete di connessioni verdi che mettono in relazione il Parco delle Groane con il resto del territorio comunale.”(cfr. Relazione del DdP, paragrafo “7.3 Garbagnate Milanese e il sistema del verde sovra locale”).*

Va sottolineato, inoltre, che il DdP, strumento di indirizzo strategico per lo sviluppo della città, deve confrontarsi con due condizioni: da un lato una temporalità ridotta di efficacia, 5 anni; dall’altra l’esigenza di fornire un quadro strategico di più ampio respiro in grado di orientare nel medio - lungo periodo le scelte di sviluppo della città.

L’Amministrazione Comunale ha deciso di impostare la composizione dello strumento secondo questa logica differenziata, distinguendo le scelte cogenti che si esprimono nel breve termine (5 anni) e quelle che hanno uno sfondo decisionale e temporale di medio periodo, su cui però è necessario porre da subito l’attenzione e sviluppare riflessioni specifiche.

Di conseguenza, il Documento di Piano, in attuazione degli obiettivi strategici del PGT, ha incluso nelle sue previsioni il “disegno strategico della città” andando ad individuare, ad esempio, l’ampliamento del Parco delle Groane allo scopo di avviare un percorso il cui sviluppo non potrà che avere un orizzonte temporale a medio termine nelle sedi opportune. Al contempo, però, nello strumento a carattere cogente, il Piano delle Regole si è provveduto a classificare e disciplinare l’esistente e le previsioni a breve periodo. Nello specifico dell’Osservazione, l’area nel PdR è stata classificata con una duplice individuazione, derivante sia dalla sua adiacenza ad una attività produttiva esistente (porzione nord) sia dalla sua contiguità ad un’area libera e completamente boscata (parte sud). Queste considerazioni hanno portato a disciplinare la parte nord come tessuto di produttivo di completamento, considerando la possibilità di un minimo completamento dell’attività esistente, mentre quella sud è rimasta agricola come fascia verde libera continua di protezione ambientale rispetto al confine attuale del Parco delle Groane.

*Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l’osservazione.*



## Osservazione n.2

Data: 24/02/2014

Prot. generale: 4447

Osservante: Marini Giovanni

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede, per l'area oggetto di osservazione, di confermare la previsione ad uso ricettivo come da PRG Vigente.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale valutata la localizzazione, adiacente lungo tutta la sua estensione ad un'attività produttiva esistente, e le dimensioni ridotte del lotto conferma la classificazione a tessuto produttivo di completamento.

L'area oggetto dell'Osservazione, infatti, così come riportato anche nella Tavola n. 5 del PTCP della Provincia di Milano - Adeguamento alla LR 12/05 (approvato con Del. C.P. n. 93 del 17 dicembre 2013), è tutelata come "Bellezza d'insieme" di cui agli articoli 136, comma 1, lettera c) e 157 del DLgs. 42/04 (già L 1497/39) e, al tempo stesso, vincolata ai sensi art. 142, comma 1, lettera c) come fasce di rispetto dei Torrenti Guisa e Nirone.

*Per le motivazione sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.*



## Osservazione n.3

Data: 24/02/2014

Prot. generale: 4448

Osservante: Studio Legnani Luigi

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante avanza le seguenti segnalazioni di carattere tecnico:

#### **Punto 1.**

Verde piantumato (VP). Si propone di invertire il rapporto per ottenere il VP;

#### **Punto 2.**

Indice di Permeabilità. Si ritiene superfluo tale parametro.

#### **Punto 3.**

ATU2. Si ritiene il dimensionamento della SIp da realizzare superiore a quello effettivamente realizzabile.

#### **Punto 4.**

art. 17 comma 9 NTA del PdR "distanze". Si chiede di chiarire che cosa si intende per "a sbalzo" o "sporgenti".

#### **Punto 5.**

art. 69 NTA del PDR. Si chiede di chiarire dove applicare il premio volumetrico/energetico.

#### **Punto 6.**

art. 17 comma 7 NTA del PdR "distanze". Si chiede di poter costruire autorimesse a confine senza i limiti previsti delle NTA del PdR.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1.**

Si precisa che la definizione di VP è stata ripresa e confermata nella sua totalità dalle NTA del PRG Vigente come parametro qualitativo. La superficie a VP non è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quella permeabile, l'obiettivo ambientale è quello di garantire non solo una superficie con permeabilità profonda ma anche quella di dotarla di una presenza di verde piantumato, riprendendo una norma prevista dallo strumento urbanistico Vigente. Per la motivazione esposta, si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2.**

Il parametro riguardante la superficie di permeabilità vuole garantire una superficie minima completamente libera e filtrante anche in continuità con il "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale" recentemente approvato dall'AC. Si precisa che le dimensioni indicate nel Regolamento di Igiene sono minime ed è facoltà dell'AC dare prescrizioni più restrittive in merito in base ai propri obiettivi di natura ecologica - ambientale. Per la motivazione, esposta precedentemente, si propone di non accogliere il presente punto.



### **Punto 3.**

L'AC precisa che l'ambito di trasformazione (ATU2) risponde all'obiettivo di completare il tessuto urbano consolidato, attraverso la localizzazione di nuovi spazi per la produzione e il lavoro. L'ambito, già oggetto di previsione del PRG, si andrà a configurare come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. La trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate. Dopo aver evidenziato le specificità dell'ambito, riguardanti la posizione dell'ambito rispetto al corridoio ecologico comunale, la natura dell'area e dell'insediamento proposto nonché la prescrizione della Provincia di Milano nel parere di compatibilità, l'AC propone di rendere facoltativo l'utilizzo dell'incremento volumetrico per la città pubblica, al fine di permettere l'attuazione completa della fascia di mitigazione ambientale e degli interventi di carattere ecologico ambientale.

Per la motivazione esposta si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

### **Scheda norma ATU2, si propone la seguente integrazione:**

\*In ragione della specificità dell'ambito e delle dotazioni previste, l'incremento per obiettivi per la città pubblica, per l'AT.U 2 è interamente facoltativo, anche per la quota a), di cui all'art. 8, comm. 2, degli Indirizzi normativi del Documento di Piano.

**Punto 4.** L'AC ritiene ammissibile una precisazione della norma allo scopo di evitare fraintendimenti, pertanto si propone di accogliere il presente punto con la modifica di seguito illustrata:

### **NTA del PdR.**

#### **Art. 17, comma 9. Versione PGT adottato:**

##### **"Modalità di misurazione delle distanze**

9. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'articolo 2 DM 1/4/1968 n° 1444; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi e dalle parti aggettanti. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi, e sporti di gronda le cui sporgenze, rispetto al filo di facciata, misurate al netto di maggiori spessori, realizzati per risparmio energetico o per altre funzioni tecniche ammesse dalla normativa specifica, non eccedano metri 1,50."



**Art. 17, comma 9. Proposta di modifica:**

**“Modalità di misurazione delle distanze**

1. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'articolo 2 DM 1/4/1968 n° 1444; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi e dalle parti aggettanti. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi i tecnici, scale, balconi, e sporti di gronda le cui sporgenze, **in aggetto** rispetto al filo di facciata, misurate al netto di maggiori spessori, realizzati per risparmio energetico o per altre funzioni tecniche ammesse dalla normativa specifica, non eccedano metri 1,50.

Per la motivazione, esposta precedentemente, si propone di accogliere il presente punto.

**Punto 5.**

L'AC ritiene ammissibile una precisazione della norma allo scopo di evitare fraintendimenti, pertanto si propone di accogliere il presente punto con la modifica di seguito illustrata:

**NTA del PdR.**

**Art. 69, comma 4. Versione PGT adottato:**

4. È ammesso un incentivo volumetrico pari al 5%, massimo, della Slp ammessa, per gli interventi di edilizia che prevedono soluzioni avanzate in materia di edilizia bio-climatica e risparmio energetico. In particolare, l'incentivazione volumetrica si applicherà per la realizzazione di edifici ricadenti in classe energetica “A” ai sensi del DGR 8/5018 e s.m.i., ad esclusione degli edifici ricadenti nel “nucleo di antica formazione(naf)”.

**Art. 69, comma 4. Proposta di modifica:**

4. È ammesso un incentivo volumetrico pari al 5%, massimo, della Slp ammessa, **nei tessuti residenziali** per gli interventi di edilizia che prevedono soluzioni avanzate in materia di edilizia bio-climatica e risparmio energetico. In particolare, l'incentivazione volumetrica si applicherà per la realizzazione di edifici ricadenti in classe energetica “A” ai sensi del DGR 8/5018 e s.m.i., ad esclusione degli edifici ricadenti nel “nucleo di antica formazione(naf)”.

Per la motivazione, esposta precedentemente, si propone di accogliere il presente punto.

**Punto 6.**

L'AC precisa che all'interno della norma, riguardante le distanze minime dal confine di proprietà e di ambito, non viene preclusa totalmente la possibilità di edificare a confine e a tal proposito si rinvia al comma 6 dell'articolo 17, non



ultimo viene introdotta anche la possibilità di edificare autorimesse a confine di proprietà qualora interrate e con un'altezza non superiore a 2,40m. Per la motivazione, esposta precedentemente, si propone di non accogliere il presente punto.

*Per le motivazione sopra esposte si propone di accogliere i punti nn. 4, 5 e di non accogliere i punti nn. 1, 2, 3, 6. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.*



## Osservazione n.4

Data: 24/02/2014

Prot. generale: 4472

Osservante: Luigi Legnani e Yvonne Strada

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono di rivedere l'indicazione "lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi", individuata cartograficamente nella tavola n. 5pr del Piano delle Regole e disciplinata come "prescrizione particolare" nel Tessuto residenziale a bassa densità "TUC-r5".

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale precisa che si tratta di una norma di carattere qualitativo che non corrisponde all'individuazione di un verde privato inedificabile, ma riconosce la presenza di sistema del verde pertinenziale di particolare pregio e, come tale, meritevole di valorizzazione e tutela specifica attraverso una valutazione del progetto da parte della Commissione del Paesaggio. *"L'individuazione dei lotti urbani con queste caratteristiche è stata fatta tenendo conto della consistenza e dei caratteri delle aree verdi pertinenziali oltre che del rapporto tra le costruzioni e le aree verdi. In caso di intervento su questi ambiti residenziali, è importante valutare attentamente le caratteristiche degli spazi verdi e la loro organizzazione funzionale: si dovranno privilegiare interventi edilizi che non modifichino (o meglio che migliorino) lo stato ambientale dei luoghi."* Non ultimo, si evidenzia che il lotto, oggetto dell'Osservazione, è interessato anche dal tracciato dell'elettrodotto ad alta tensione con la rispettiva fascia di rispetto.

*Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.*



## Osservazione n.5

Data: 24/02/2014

Prot. generale: 4482

Osservante: Montrone Fedele

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante evidenzia un errore materiale di individuazione cartografico nel Documento di Piano – Quadro conoscitivo, nel dettaglio le Tavole n. 2.2dpA “Scala locale. Destinazioni d’uso prevalenti”, n. 2.9 “Scala territoriale. Stato di attuazione del PRG vigente”.

### *CONTRODEDUZIONE*

In riferimento a quanto evidenziato dall'Osservante, si rileva un errore materiale nella tavola 2.2dpA che si provvede a modificare, mentre la tavola 2.9dpA l'area in questione è già stata individuata come area a standard non realizzata e pertanto corretta come individuazione. Pur tuttavia si provvede a modificare la base cartografica per rendere agevole la lettura e la sua comprensione. Si provvede in fase di pubblicazione definitiva del PGT a modificare la tavola 2.2dpA del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano, avendo un valore meramente ricognitivo e non progettuale - prescrittivo.

*Per le motivazioni sopra esposte si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.*



## Osservazione n.6

Data: 06/03/2014

Prot. generale: 5475

Osservante: Pogliani Ernesto

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede che l'area di proprietà sia classificata con la destinazione d'uso commerciale/residenziale.

### *CONTRODEDUZIONE*

In riferimento a quanto richiesto dall'Osservante, si rileva che l'area in questione è inclusa all'interno del Parco regionale delle Groane (istituito con LR 31 in data 20/08/1976), pertanto le destinazioni d'uso, gli interventi edilizi ammessi debbono rispettare la disciplina dettata dal relativo Piano Territoriale di Coordinamento di cui è stata approvata la Variante Generale con DGR IX/3814 del 25 luglio 2012 (BURL n. 32 del 07/08/2012). Il PTC del Parco ha effetti di piano territoriale paesistico, ai sensi dell' art. 1 della 431/1985, come modificato dall'art. 135 del DLgs 42/2004, e le sue previsioni sono immediatamente vincolanti e prevalenti nei confronti della pianificazione urbanistica locale. Conseguentemente il PGT per tali aree applica le disposizioni contenute nel PTC del Parco delle Groane.

*Per le motivazioni sopra esposte si propone **non accogliere** l'osservazione.*



## Osservazione n.7

Data: 14/03/2014

Prot. generale: 6230

Osservante: Piredda Carmela

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante evidenzia un errore materiale nell'individuazione dell'area di proprietà nel PGT.

### *CONTRODEDUZIONE*

In riferimento a quanto richiesto dall'Osservante, dopo aver verificato il primo strumento urbanistico comunale (approvato con D.G.R. n. 3207 del 20/02/1969) e poi nel PRG Vigente (approvato con D.G.R. n. 51623 del 05/05/1985), si evidenzia che in entrambi i casi l'area è quasi totalmente inclusa nelle fascia di rispetto stradale con il conseguente limite di non edificabilità.

Si rileva però che nel primo strumento di pianificazione l'area fosse inclusa in un Piano esecutivo e nel secondo, il PRG Vigente, invece fosse destinata a standard e viabilità pubblica.

Pertanto, si può ritenere un errore materiale la classificazione a servizi, anche dell'edificio residenziale esistente, fatta dal PGT adottato. Si provvede a correggere tale individuazione nel modo seguente:

- nella tavola 1pr, l'area sulla quale insiste l'edificio residenziale esistente e relativa pertinenza, viene classificata come Tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r5).

Si conferma a servizi e viabilità pubblica l'area di pertinenza sulla quale insiste la previsione di viabilità pubblica derivante da pianificazione attuativa vigente (PE4).

Per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale, rimane invariata rispetto alla versione del PGT adottato in quanto il tratto stradale di previsione afferisce alla deviazione della strada provinciale n. 233 - Varesina.

*Per le motivazione sopra esposte si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.*



## Osservazione n.8

Data: 14/03/2014

Prot. generale: 6244

Osservante: Proverbio Franca

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

modificare il perimetro del PE4 escludendo la parte di area recintata di proprietà dell'Osservante;

#### **Punto 2**

escludere le aree di proprietà dell'Osservante dalla fascia di rispetto stradale considerata nel tratto in oggetto come strada comunale e non strada provinciale.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1.**

L'AC, dopo aver svolto controlli dal punto di vista catastale e dal punto di vista delle pratiche edilizie autorizzate e rilasciate, non ha rilevato errori nella perimetrazione del PE4. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2.**

In riferimento a quanto richiesto dall'Osservante, essendo stata declassata la strada provinciale n. 233 nel tratto richiamato in Osservazione, si procede a modificare la relativa fascia di rispetto stradale andando a rendere coerente con quanto già indicato per il tratto stradale a sud del canale Villoresi, in corrispondenza del nucleo urbano di Santa Maria Rossa. Per tale motivazione si propone di accogliere il presente punto.

*Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere il punto 1 e di accogliere il punto 2. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.*



## Osservazione n.9

Data: 19/03/2014

Prot. generale: 6550

Osservante: EUROMECC SPA

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di eliminare i limiti di superficie commerciale massima consentita per le medie strutture di vendita.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'area oggetto dell'Osservazione si trova in un contesto di pregio ambientale e al tempo stesso delicato, in quanto si affaccia direttamente al Sito di Interesse Comunitario "Pineta di Cesate" rientrando così totalmente nel buffer di 500m di tutela, come evidenziato nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS) elaborata per il Documento di Piano. Inoltre, come riportato anche nella Tavola n. 5 del PTCP della Provincia di Milano - Adeguamento alla LR 12/05 (approvato con Del. C.P. n. 93 del 17 dicembre 2013), è tutelata come "Bellezza d'insieme" di cui agli articoli 136, comma 1, lettera c) e 157 del DLgs. 42/04 (già L 1497/39) e, al tempo stesso, in parte vincolata ai sensi art. 142, comma 1, lettera c) come fasce di rispetto dei Torrenti Guisa e Nirone.

Il PGT in generale ha differenziato i livelli di superfici delle medie strutture per questioni riguardanti le tematiche ambientali, di accessibilità viaria nel tessuto urbano consolidato correlate anche alla problematiche legate al sistema della sosta. A tale proposito, l'AC ha avviato anche la predisposizione del Piano Urbano del Traffico.

Inoltre, data la significativa presenza di grandi strutture in fase di cantierizzazione, il PGT ha proposto politiche volte al sostegno del sistema commerciale locale allo scopo di supportare la riqualificazione e l'implementazione di alcuni ambiti cittadini. Pertanto all'interno della normativa del Piano delle Regole è stata prevista la possibilità di insediamento di attività commerciali con superficie inferiore a 600 mq di vendita nel tessuto produttivo e residenziale. Ritenendo tale dimensione compatibile con la struttura viaria e della sosta, non ultimo da considerare come elemento di qualificazione e incremento dei servizi alla persona per la città.

Per le motivazioni sopra esposte si propone **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.10

Data: 20/03/2014

Prot. generale: 6626

Osservante: Pozzoni Adriano e Franco

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono la possibilità di estendere le funzioni compatibili con la residenza da poter insediare nel capannone di proprietà, oppure riconoscere il volume esistente da poter trasferire su altre aree residenziali attraverso piano attuativo con contestuale cessione gratuita (perequazione) dell'area di proprietà all'AC.

### *CONTRODEDUZIONE*

Si precisa che in merito a quanto Osservato, il PGT classifica l'area come Tessuto Residenziale Aperto a Bassa Densità (Tuc-R5), al cui interno la normativa del Piano delle Regole ammette già la destinazione d'uso commerciale per medie strutture di vendita con soglia dimensionale "C.1.2.1 *Medie strutture di vendita di primo livello, se con  $251 < SdV < 600$* ". La scelta è stata operata per aumentare il mix funzionale all'interno dei tessuti, tenendo conto però della compatibilità fra funzioni e delle problematiche legate al sistema della mobilità.

Per le motivazioni sopra esposte si propone **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.11

Data: 20/03/2014

Prot. generale: 6658

Osservante: Asset srl

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di confermare quanto previsto nel PRG Vigente.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale precisa e ribadisce che l'elaborazione della proposta di Piano ha assunto un principio importante nella sua formulazione previsionale, caratterizzandosi come proposta progettuale particolarmente attenta agli aspetti di governo e di tutela ambientale.

I caratteri, anche singolari, di questo territorio sono stati valutati e valorizzati all'interno delle diverse articolazioni del piano: nelle proposte strategiche del Documento di Piano, nelle proposte per gli ambiti di trasformazione, nella definizione dei tessuti urbani del Piano delle Regole, nella attivazione dei meccanismi attuativi degli interventi.

Relativamente alle nuove previsioni insediative del PGT, va precisato che si è tenuto conto della storia recente di questo territorio, che ha registrato, e che in parte registra ancora in questi anni, la presenza di diversi interventi convenzionati di nuova edificazione (sia per funzioni residenziali sia per funzioni legate alle attività economiche), di cui alcuni già in fase di esecuzione ed altri, anche rilevanti quantitativamente, non ancora iniziati. La conclusione di questi interventi convenzionati ma non ancora visibili sul territorio, andrà a ridefinire in parte l'assetto della città.

Pertanto l'Amministrazione Comunale, nel disegno complessivo e generale del Piano, a partire dall'elaborazione del "*Programma del Sindaco*" e delle "*Linee Guida per la formazione del PGT*", si è posta i seguenti obiettivi:

- **contenimento del consumo di suolo;**
- **limitazione del nuovo carico insediativo negli Ambiti di Trasformazione;**
- **equilibrata distribuzione delle nuove previsioni insediative all'interno dei diversi ambiti della città**, con alcune aree di maggiore concentrazione in prossimità dei settori degradati che saranno oggetto di interventi di riorganizzazione urbanistica complessiva;
- **contenimento del carico urbanistico complessivo**, con la previsione di indici di edificabilità in linea con il tessuto urbano esistente ed una previsione di quote elevate di aree di cessione per servizi pubblici, con meccanismi finalizzati all'acquisizione delle aree strategiche al disegno della città pubblica e all'attuazione dei progetti strategici.



Il DdP elabora una previsione complessiva relativamente contenuta, anche in rapporto alla dimensione delle previsioni insediative in fase di realizzazione che nei prossimi anni interesseranno il territorio di Garbagnate Milanese e che sono da ricondurre a progettualità e previsioni della strumentazione urbanistica vigente (PRG e Documento di Inquadramento).

La proposta di Piano pone, inoltre, l'attenzione su una visione strategica, che si articola sul progetto, denominato "Anello verde-azzurro locale", richiamando simbolicamente e declinando localmente il progetto legato ad EXPO 2015, attraverso due elementi di sviluppo:

- il primo elemento è la possibile "**caratterizzazione forte e simbolica**" del **percorso lungo il canale Villoresi**, attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici in affaccio ad esso;
- il secondo elemento è costituito dal riutilizzo del vecchio tracciato ferroviario dismesso che collegava lo stabilimento dell'Alfa Romeo con la stazione delle FNM con la previsione di una nuova pista ciclabile, in grado di mettere in collegamento il Canale Villoresi, il PLIS del Lura e il Parco delle Groane.

I due elementi costituiscono l'"anello verde-azzurro locale", in quanto sono due elementi lineari funzionali al recupero e alla valorizzazione di ambiti e assi centrali per lo sviluppo della città. L'idea dell'anello è legata alla possibilità di mettere in connessione le eccellenze della città, attraverso una serie di percorsi interconnessi e la valorizzazione di aree centrali, oggi troppo residuali.

Il **progetto di Piano, pertanto, pone come centralità la valorizzazione ambientale ed ecologica** del territorio mediante potenziamento di aree verdi fondamentali per completare il sistema ambientale e dove il progetto strategico "L'anello verde – azzurro locale" diventa l'elemento strutturante a scala locale.

Questo progetto viene inteso come corridoio ecologico a livello locale, perché mette a sistema la rete ecologica sovra locale (Dorsale Verde Nord, Parco delle Groane, PLIS del Lura e territorio rurale) con le connessioni "deboli".

Non ultimo l'amministrazione Comunale evidenzia che l' "Anello verde – azzurro" locale si pone come un progetto anche in continuità con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini, che confermano la vocazione rurale di questi territori.

Pertanto, ritenendo le aree in oggetto centrali per l'attuazione di tale progetto strategico per la città, in ragione del mutato scenario complessivo, non si ritiene di poter confermare le previsioni contenute nel PRG Vigente.

Per le motivazioni sopra esposte si propone **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.12

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6773

Osservante: Cazzani Eugenio e Locatelli Anna

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono di rivedere l'indicazione "lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi", individuata cartograficamente nella tavola n. 5pr del Piano delle Regole e disciplinata come "prescrizione particolare" nel Tessuto residenziale a bassa densità "TUC-r5".

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale precisa che si tratta di una norma di carattere qualitativo che non corrisponde all'individuazione di un verde privato inedificabile, ma riconosce la presenza di sistema del verde pertinenziale di particolare pregio e, come tale, meritevole di valorizzazione e tutela specifica attraverso una valutazione del progetto da parte della Commissione del Paesaggio. *"L'individuazione dei lotti urbani con queste caratteristiche è stata fatta tenendo conto della consistenza e dei caratteri delle aree verdi pertinenziali oltre che del rapporto tra le costruzioni e le aree verdi. In caso di intervento su questi ambiti residenziali, è importante valutare attentamente le caratteristiche degli spazi verdi e la loro organizzazione funzionale: si dovranno privilegiare interventi edilizi che non modifichino (o meglio che migliorino) lo stato ambientale dei luoghi."*

Per le motivazioni sopra esposte si propone **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.13

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6788

Osservante: Legnani Arialdo e Defendente

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono di rivedere l'indicazione "lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi", individuata cartograficamente nella tavola n. 5pr del Piano delle Regole e disciplinata come "prescrizione particolare" nel Tessuto residenziale a bassa densità "TUC-r5".

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale precisa che si tratta di una norma di carattere qualitativo che non corrisponde all'individuazione di un verde privato inedificabile, ma riconosce la presenza di sistema del verde pertinenziale di particolare pregio e, come tale, meritevole di valorizzazione e tutela specifica attraverso una valutazione del progetto da parte della Commissione del Paesaggio. *"L'individuazione dei lotti urbani con queste caratteristiche è stata fatta tenendo conto della consistenza e dei caratteri delle aree verdi pertinenziali oltre che del rapporto tra le costruzioni e le aree verdi. In caso di intervento su questi ambiti residenziali, è importante valutare attentamente le caratteristiche degli spazi verdi e la loro organizzazione funzionale: si dovranno privilegiare interventi edilizi che non modifichino (o meglio che migliorino) lo stato ambientale dei luoghi."*

Per le motivazioni sopra esposte si propone **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.14

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6789

Osservante: Toresini Mauro

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto n. 1**

Poter realizzare autorimesse a confine secondo quanto previsto dalle NTA del PRG Vigente.

#### **Punto n. 2**

Mantenere l'indice del 35% di Superficie coperta (Sc) realizzabile ammessa nell'art. 35 delle NTA del PdR in continuità con il PRG Vigente per le zone BR.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto n. 1**

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 3 punto n.6**. Per le motivazioni illustrate si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto n. 2**

Si precisa che uno degli obiettivi che il PGT persegue è quello di premiare le trasformazioni del territorio urbanizzato che costituiscono opportunità di miglioramento delle condizioni insediative ed ecologico - ambientali. Pertanto nei Tessuti residenziali a bassa densità (TUC-r5) è stata previsto il 30% come Superficie Coperta (Sc), come parametro rispondente a requisiti ecologico – ambientali del PGT, facendo salvi casi esistenti in cui tale percentuale fosse superiore. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere sia il punti nn. 1 e 2. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.15

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6790

Osservante: Stefanoni Romano

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante chiede di

#### Punto n. 1

tener conto dell'esistenza dell'Atto di Impegno concordato con l'AC, per dismettere l'utilizzo dell'appendice della via Zenale al convogliamento del traffico veicolare entro la via Caduti Garbagnatesi, riaccorpandone funzionalmente l'area di sedime entro i margini della stessa proprietà immobiliare.

#### Punto n. 2

Poter completare la viabilità della zona mediante il proseguimento della via Zenale in direzione Est, collegandosi alla via Biscia e conseguentemente immettersi nella rotatoria del cavalcavia, come precedentemente programmato nella pianificazione di PRG.

### CONTRODEDUZIONE

#### Punto n. 1

L'Amministrazione Comunale (AC), ha verificato sia l'azionamento del PRG Vigente sia l'esistenza dell'atto di obbligo allegato alla licenza edilizia rilasciata *"con il quale la proprietà si impegna a chiudere l'accesso alla Circonvallazione Nord,..., non appena esisteranno le opere di urbanizzazione primaria previste dal PRG nella zona"* (protocollo com. 6648 del 01/04/1987).

Provvede pertanto a modificare la tavola 1pr, per gli ambiti in oggetto. Per tale motivazione si propone di accogliere il presente punto.

#### Punto n. 2

Si precisa che la prospettiva del prolungamento di via Zenale, in direzione Est fino a via Biscia, è stata già prevista nella scheda dell'Ambito di trasformazione (ATU2) adottata nello specifico schema di assetto. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di accogliere il punto n.1 e di non accogliere il punto n. 2. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.16

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6791

Osservante: Caraber spa

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante per quanto riguarda la previsione dell'Ambito di Trasformazione (ATU2) chiede di:

#### Punto n. 1

inserire nella misura del 30% della SLP la funzione commerciale per esposizione e vendita di prodotti di produzione propria.

#### Punto n. 2

ridurre l'UT da 0,8 mq/mq a 0,6 mq/mq.

### CONTRODEDUZIONE

#### Punto n. 1

L'AC riprende quanto già riportato anche nelle "Strategie" della Scheda d'Ambito, all'interno della quale si precisa che l'obiettivo principale "è di andare a completare il tessuto urbano consolidato, attraverso la localizzazione di nuovi spazi per la produzione e il lavoro. L'ambito, già oggetto di previsione del PRG, si andrà a configurare come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. La trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate. Sarà inoltre possibile prevedere la rilocalizzazione entro il comparto di un distributore di carburante, a seguito della dismissione di quello oggetto di Ambito di Compensazione."

Si precisa, inoltre, che per l'Ambito di Trasformazione ATU2 si prevede la destinazione d'uso principale produttiva e non compatibili il commerciale, relativamente alla media e grande distribuzione di vendita, e la residenza. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

#### Punto n. 2

Si rinvia all'Osservazione n. 3 punto 3. Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'Osservazione.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il punto n.1 e di accogliere parzialmente il punto n. 2. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.17

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6792

Osservante: Ghezzi e Annoni spa

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono di riconfermare per le aree di proprietà, oggetto dell'Osservazione e classificate a Parcheggio pubblico nel PGT adottato, la previsione del PRG vigente a zona produttiva di completamento.

### *CONTRODEDUZIONE*

Per le motivazioni espone nelle controdeduzioni all'Osservazione n. 15 e tenuto conto dell'atto di obbligo allegato alla licenza edilizia rilasciata "*con il quale la proprietà si impegna a chiudere l'accesso alla Circonvallazione Nord,..., non appena esisteranno le opere di urbanizzazione primaria previste dal PRG nella zona*" (protocollo com. 6648 del 01/04/1987) si propone di accogliere l'osservazione e modificare i relativi atti di PGT.

Per le motivazione sopra espone si propone **accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.18

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6793

Osservante: Berton Elisa

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante per quanto riguarda la previsione dell'Ambito di Trasformazione (AC2) chiede che venga riconsiderata la scelta di localizzare sulla propria area un Ambito di Compensazione e di estendere la classificazione TUC-r5 sull'AC2.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'AC precisa che l'area, in questione, si affaccia direttamente su un'area a servizi esistenti consolidata per la quale si ritiene necessario individuare e reperire una fascia di spazi per la sosta pubblici e al contempo un percorso ciclopedonale che da integrare con il sistema di alberature esistenti sulla via Bonetti. L'obiettivo è quello di completare e attrezzatura un nucleo di servizi esistenti, anche in attuazione di una previsione a standard, non attuata, insistente sull'area e confermata parzialmente con l'AC2 in quanto non ritenuta necessaria nella sua interezza. L'AC conferma l'obiettivo di implementare i servizi, sopra descritti, in quanto parte del progetto complessivo del Piano dei Servizi in riferimento al sistema della sosta e percorsi ciclopedonali.

Pur tuttavia, si provvede a ridurre ulteriormente la profondità dell'ambito AC2 fino a 10m e ricomprendere le restanti aree nella tav. 1 pr, come TUC-r5.

Per le motivazione sopra esposte si propone **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.19

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6794

Osservante: Pirola Luisella e Fogliazza Claudio

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di

#### **Punto 1**

tener conto dell'esistenza di un ulteriore accesso ai lotti compresi nell'ATU1 per la distribuzione degli spazi pubblici di sosta a servizio anche delle unità immobiliari che si immetteranno nella via Dei Mille;

#### **Punto 2**

Rimuovere dalla cartografia di PGT l'area a parcheggio indicata sul mappale n. 199, precisando che ciascun lotto dovrà rendere disponibile e soddisfare percentualmente i rispettivi spazi della sosta richiesti dalle normative, mediante individuazione autonoma delle relative aree o concordando con tutte le proprietà delle aree comprese nella perimetrazione ATU1, la migliore soluzione funzionale e della viabilità per l'attuazione degli interventi, nel rispetto delle esigenze e dei valori delle singole proprietà.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti sul regime dei suoli fino a quando non viene approvato il piano attuativo. È pertanto nella fase di presentazione del Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione (ATU1) che si rinvia per gli approfondimenti necessari al progetto, fra i quali la collocazione degli spazi per la sosta che nello Schema di assetto della Scheda Norma vengono individuati a titolo esemplificativo. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che tali previsioni hanno un carattere di indirizzo demandando alla fase attuativa lo sviluppo progettuale nel dettaglio. Non ultimo, la SIp prevista per gli AT è stata calcolata considerando tutta la superficie territoriale e non singole aree fondiari di concentrazione perché tutti i lotti inclusi nel perimetro dell'AT partecipano proporzionalmente alle dimensioni della proprietà sia alla SIp prevista che alla dotazione di servizi dovuta. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.20

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6795

Osservante: Campana Pierino

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante, per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione ATr3, chiede di:

#### **Punto 1**

Elevare l'indice di utilizzazione territoriale (TU) da 0,4 mq/mq a 0,6 mq/mq senza ricorrere all'acquisizione di diritti edificatori per compensazione;

#### **Punto 2**

In alternativa, si richiede la conferma di inserimento tout-court in ambito residenziale anche a bassa densità senza la previsione di pianificazione attuativa come modalità di attuazione.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC ribadisce che uno degli obiettivi principali del Piano è quello di *"Ricostruire la città costruita": la trasformazione della città esistente*", in particolar modo favorire la rilocalizzazione nel territorio di attività produttive frammiste alla residenza, perseguendo al contempo anche l'obiettivo di orientare la crescita della popolazione residente in modo equilibrato e compatibile con le risorse ambientali e con la qualità e la quantità dei servizi offerti, valutando attentamente le condizioni specifiche di alcuni quartieri della città che hanno registrato negli ultimi anni modificazioni significative del proprio tessuto socio-insediativo. Nel dettaglio, per l'ATr3, la Trasformazione con funzioni residenziali potrebbe garantire il completamento di un tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici a media/bassa densità, prevedendo un miglioramento anche dal punto di vista dell'occupazione di suolo con un indice inferiore. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

Si rinvia alla proposta di controdeduzione del punto precedente. Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1 e 2. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.21

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6796

Osservante: Castiglioni Elio

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

introdurre la possibilità prevista dalle precedenti NTA del PRG, di realizzare autorimesse a confine nei limiti dimensionali specificati in osservazione;

#### **Punto 2**

mantenere l'indice pari al 35% di Sc realizzabile ammessa.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 3 punto n.6**. Per le motivazioni illustrate si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 14 punto n.2**. Per le motivazioni illustrate si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn.1 e 2. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.22

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6797

Osservante: Milani Achille, Michele, Marcella

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante propone, per quanto riguarda l'ATr11, di:

#### **Punto 1**

Rettificare il perimetro dell'ambito di trasformazione in modo da evitare l'inclusa della piccola fascia di terzi;

#### **Punto 2**

Mantenere l'attuale consistenza edilizia presente estendendo le tipologie di intervento sino alla ristrutturazione edilizia, con la possibilità di cambio d'uso ricettivo per almeno 600 mq di SIp;

#### **in ogni caso:**

#### **Punto 3**

inserire l'ATr11 anche l'area di proprietà e di proprietà posta in continuità a sud in fascia di rispetto cimiteriale;

#### **Punto 4**

Attribuire, all'area libera da vincoli cimiteriali, l'indice di UT pari a 0,4 mq/mq.

#### **in via alternativa:**

#### **Punto 5**

Confermare le previsioni di cui all'art. 23 delle NTA del PRG Vigente ma consentendo l'utilizzo di 400 mq di SIp ad uso ricettivo più elevato rispetto al PRG Vigente.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC, facendo riferimento anche all'Osservazione n. 58, provvede a rettificare il perimetro dell'Ambito di Trasformazione al fine di agevolarne l'attuazione. Per le motivazioni illustrate si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che l'ambito in questione persegue la finalità di rinnovamento e riqualificazione urbana dei tessuti della città consolidata. Gli Ambiti di riqualificazione, insistenti su aree già urbanizzate, hanno lo scopo di risolvere situazioni d'incompatibilità funzionale e ambientale tra i tessuti esistenti. Nel caso specifico, l'individuazione dell'ATR11, secondo quanto indicato nelle "Strategie" della Scheda norma, è quella di riqualificare l'intero ambito



attraverso l'insediamento di funzioni di tipo ricettivo e/o residenziale, che si andrebbero ad integrare in un contesto con una buona dotazione complessiva di servizi e attrezzature collettive.

Al tempo stesso la trasformazione dell'area permetterebbe di andare a completare la dotazione di spazi verdi pubblici intorno al cimitero, costruito verso la fine degli anni '50, con l'obiettivo di Piano di migliorare gli aspetti igienico-sanitari rendendo così anche coerenti le destinazioni d'uso con quelle prescritte per le aree incluse nelle fasce di rispetto cimiteriale. Si rileva che il vincolo cimiteriale è finalizzato a un triplice ordine di interessi pubblici: esigenze di natura igienico-sanitaria, garanzia del decoro di un luogo di culto e possibile espansione del cimitero. Quest'ultima esigenza è ora preclusa, come evidenziato nel parere dell'ASL al Piano Regolatore Cimiteriale, per l'esistenza di costruzioni. Non ultimo, grazie alla trasformazione di quest'ambito, sarà possibile realizzare una fascia verde di connessione ciclopedonale tra via Milano e Toscana, fino al cimitero, adesso non connesse.

L'AC evidenzia che l'individuazione degli ambiti di trasformazione è stata operata tenendo conto delle caratteristiche dello stato di fatto e di diritto dei luoghi, della loro localizzazione rispetto agli obiettivi che il Piano intende perseguire e raggiungere. Per ognuna delle tipologie di ambiti di trasformazione, è stato possibile così procedere all'individuazione di caratteristiche di trasformazione specifiche oltre alla definizione dei parametri ed indici urbanistici comuni per tutti gli ambiti appartenenti alla stessa tipologia.

Tuttavia insistendo sul terreno, in questione, attrezzature sportive e ricreative private che hanno già in parte usufruito degli ampliamenti previsti dalle NTA del PRG Vigente, di cui una parte considerevole ricadente nelle fasce di rispetto cimiteriali per le quali deve essere applicato quanto prescritto dal detto vincolo e non la disciplina delle NTA del PRG vigente riguardante aree a servizi privati, in accoglimento parziale dell'Osservazione, l'AC propone di modificare le destinazioni d'uso in favore del ricettivo e servizi privati perché funzioni ritenute maggiormente compatibile con quella esistente. Tale modificazione prevede come uso principale il ricettivo ammettendo la residenza esclusivamente di pertinenza alla funzione principale.

**Scheda norma ATR.11, si propone la seguente integrazione:**

Prescrizioni:

(omissis)

- È ammesso l'insediamento di residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio.

Per le motivazioni illustrate si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

**Punto 3 e 4**



L'AC precisa che, l'individuazione degli Ambiti di Compensazione proposta nel Documento di Piano adottato, è stata predisposta, in attuazione dell'obiettivo di Piano "Verde come risorsa", allo scopo di realizzare nuove connessioni verdi che possano mettere in collegamento il sistema dei servizi e degli spazi aperti pubblici con i parchi sovra locali, in questo caso specifico il Parco delle Groane. Pertanto la nuova area proposta ad Ambiti di Compensazione non risulta necessaria al fine precedentemente esposto.

Per quanto attiene alla proposta di controdeduzione al punto 4 si rinvia a quanto esposto nel punto 2 della presente Osservazione. Per le motivazioni illustrate si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 5**

Per quanto riguarda la questione della zonizzazione a servizi privati e della relativa disciplina prevista nel PRG vigente, si precisa che tale disciplina è da applicarsi alla sola porzione del terreno esterna alla fascia di rispetto cimiteriale, come peraltro già in buona parte utilizzata in precedenza, mentre per la porzione ricadente all'interno della fascia cimiteriale è da applicarsi quanto disposto dal vincolo cimiteriale. Per la proposta di controdeduzione si rinvia al precedente punto n. 2. Per le motivazioni illustrate si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di accogliere il punto n. 1 e di accogliere parzialmente il punto n. 2, di non accogliere i punti nn. 3, 4 e 5. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.23

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6798

Osservante: Milani Achille

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

Includere in unico Permesso di Costruire Convenzionato, l'intero contorno delle aree di proprietà, indicando come possibilità il riuso del volume reale esistente.

#### **Punto 2**

Poter procedere con la demolizione e ricostruzione anche con area di sedime diversa, al fine di migliorare il disegno urbano complessivo di tale ambito.

#### **Punto 3**

In subordine,

prevedere una SIp pari ad almeno 0,4 mq/mq sul perimetro di PdCC così come individuato dal PGT adottato.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC conviene sulla possibilità di estendere il perimetro del PdCC per poter sviluppare un progetto unitario e complessivo che possa consentire un intervento di ristrutturazione urbanistica del comparto in maniera unitaria e organica. Si modifica il perimetro del PdCC nella tavola 1pr.

Per quanto riguarda la modalità di calcolo del volume, l'AC precisa che per gli interventi oggetto di PdCC e PA, la norma prevede già un'estensione della modalità di calcolo del volume andando a considerare all'interno della SIp ogni superficie coperta (art. 29 c.11 delle NTA del PdR), pertanto non si ritiene necessario variare la norma per non andare a modificare l'impianto urbanistico dei comparti individuati. Per le motivazioni esposte si propone di accogliere parzialmente il punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che gli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico. Pertanto, per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 3**

Per le motivazioni esposte al punto 1, l'AC in coerenza con gli obiettivi di PGT si propone di estendere la perimetrazione del comparto all'intera area di proprietà



al fine di una migliore definizione del progetto unitario e la possibilità di riqualificazione della corte urbana nella sua interezza senza però mutare la morfologia insediativa con modificazione di indici volumetrici. Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di accogliere parzialmente il punto n.1 e di non accogliere i punti nn. 2, 3. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.24

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6799

Osservante: Milani Achille e Comi Felicità

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

ammettere l'insediamento della funzione commerciale per esposizione e vendita di prodotti di produzione propria nella misura massima del 30% di Slp ad uso di pertinenza.

#### **Punto 2**

Ridurre l'Indice di Utilizzazione Territoriale da 0,8 mq/mq a 0,6 mq/mq.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che l'obiettivo strategico indicato per quest'ambito di trasformazione è quello di andare a completare il comparto produttivo esistente attraverso la localizzazione di nuovi spazi per la produzione e il lavoro, che dovranno configurarsi come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, con un'adeguata offerta di servizi per le aziende esistenti e per quelle di nuovo impianto, andando al contempo a limitare la frammentazione attraverso l'individuazione di comparti omogenei per le attività produttive e promuovendo in tal modo una progressiva polarizzazione delle stesse. Non ultimo, l'obiettivo è stato anche quello di dare la possibilità di rilocalizzazione alle piccole aree artigianali dismesse e non più compatibili con il tessuto residenziale al fine di favorire la riconversione funzionale all'interno del tessuto edilizio denso dove ormai l'esistenza di aree libere intercluse è sempre più scarsa.

L'AC precisa che nelle destinazioni d'uso sono state considerate non compatibili quelle commerciali relativamente alla media e grande struttura di vendita e il residenziale. Inoltre, all'articolo 19 comma 7 "Classificazione delle destinazioni d'uso", per le I1 attività industriali e artigianale sono inclusi gli spazi di vendita al servizio delle unità produttive.

L'AC si precisa che la quantità di servizi e oneri di urbanizzazione corrisponde proporzionalmente a quanto effettivamente realizzato. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che l'ambito di trasformazione (ATU2) risponde all'obiettivo di completare il tessuto urbano consolidato, attraverso la localizzazione di nuovi spazi per la produzione e il lavoro. L'ambito, già oggetto di previsione del PRG, si andrà a configurare come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso



impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. La trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate. Dopo aver evidenziato le specificità dell'ambito, riguardanti la posizione dell'ambito rispetto al corridoio ecologico comunale, la natura dell'area e dell'insediamento proposto nonché la prescrizione della Provincia di Milano nel parere di compatibilità, l'AC propone di rendere facoltativo l'utilizzo dell'incremento volumetrico per la città pubblica, al fine di permettere l'attuazione completa della fascia di mitigazione ambientale e degli interventi di carattere ecologico ambientale.

Per la motivazione esposta si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

**Scheda norma ATU2, si propone la seguente integrazione:**

\*In ragione della specificità dell'ambito e delle dotazioni previste, l'incremento per obiettivi per la città pubblica, per l'AT.U 2 è interamente facoltativo, anche per la quota a), di cui all'art. 8, comma 2, degli Indirizzi normativi del Documento di Piano.

Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere il punto n. 1 e di accogliere parzialmente il punto n. 2. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.25

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6806

Osservante: Campanella Giacomino

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

Correggere su tutte le tavole del PGT la perimetrazione del Parco delle Groane nella zona di via Platani.

#### **Punto 2**

Mantenere l'indice del 35% di Superficie coperta (Sc) realizzabile ammessa nell'art. 35 delle NTA del PdR in continuità con il PRG Vigente per le zone BR.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che, dopo aver verificato l'individuazione del perimetro del Parco delle Groane sulle tavole "Planimetria di Piano 1B" (pubblicata sul BURL n. 32 in data 7/08/2012) del PTC del Parco stesso nonché sulla documentazione pubblicata e scaricabile dal Geoportale della Regione Lombardia, viene confermata la perimetrazione riportata nelle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Si sottolinea che il PTC del Parco è di natura sovraordinata e pertanto il PGT deve adeguarsi ad esso. Al contempo, al fine di evitare fraintendimenti, si provvede a rendere coerente le tavole del Piano dei Servizi, che riportano il perimetro del PRG Vigente, con i due atti di PGT precedentemente citati. Per le motivazioni esposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 2**

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 14 punto 2**. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di accogliere parzialmente il punto 1 e non accogliere il punto n. 2. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.26

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6808

Osservante: Pavesi Giovanni

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di modificare l'art. 17 delle NTA del PdR dando la possibilità di costruire a confine con un'altezza non superiore a 3m all'estradosso della copertura e interna di 2,50m, qualora risulti documentata l'impossibilità fisica di rispettare la distanza di 5m.

### *CONTRODEDUZIONE*

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 3 punto 6.**

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.27

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6809

Osservante: Pavesi Giovanni

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

Correggere su tutte le tavole del PGT, inclusa la tavola n.3 "Sensibilità del paesaggio" del DdP, la perimetrazione del Parco delle Groane nella zona di via Platani.

#### **Punto 2**

Mantenere l'indice del 35% di Superficie coperta (Sc) realizzabile ammessa nell'art. 35 delle NTA del PdR in continuità con il PRG Vigente per le zone BR.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

Per quanto riguarda la motivazione relativa al perimetro del Parco delle Groane, si rinvia alla proposta di controdeduzione n. 25 punto n. 1. Pertanto l'AC precisa che la classificazione per la porzione del lotto, confermato all'interno del Parco delle Groane, non viene modificata nella tavola n. 3dp in quanto tutto il Parco delle Groane viene classificato con una sensibilità "**molto alta**". Si tenga conto anche che l'area in questione è limitrofa al SIC Pineta di Cesate. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 14 punto 2**. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere sia il punto n. 1 e che il punto n. 2. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.28

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6813

Osservante: Gianotti Ebe e Franca

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Le Osservanti chiedono di:

#### **Punto 1**

Mantenere, per quanto riguarda i terreni edificati al foglio 18 ai mappali n. 33-49, la destinazione d'uso del PRG Vigente Zona IA – Industria alberghiera.

#### **Punto 2**

Classificare, per quanto riguarda i terreni edificati al foglio 18 ai mappali n. 36-47-53, tali aree a destinazione d'uso Zona IA – Industria alberghiera, cambiando la destinazione d'uso a standard nel PRG vigente.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale valutata la localizzazione, la natura dell'area e dei vincoli insistenti su di essa, ritiene la parte di area di proprietà, proposta come estensione del perimetro del Parco Regionale delle Groane e oggetto di Osservazione, strategica dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

L'area oggetto dell'Osservazione complessivamente, infatti, così come riportato anche nella Tavola n. 5 del PTCP della Provincia di Milano - Adeguamento alla LR 12/05 (approvato con Del. C.P. n. 93 del 17 dicembre 2013), è tutelata come "Bellezza d'insieme" di cui agli articoli 136, comma 1, lettera c) e 157 del DLgs. 42/04 (già L 1497/39) e, al tempo stesso, vincolata ai sensi art. 142, comma 1, lettera c) come fasce di rispetto dei Torrenti Guisa e Nirone. Non ultimo, si precisa che, in particolar modo, sulla proposta di ampliamento del Parco delle Groane è indicato anche il vincolo di "Foresta e boschi" di cui all' art. 142, comma 1, lettera g) del DLgs. 42/04 così come indicato nel Piano di Indirizzo Forestale redatto dalla Provincia di Milano.

L'Amministrazione Comunale nel disegno complessivo e generale del Piano, a partire dall'elaborazione dal "Programma del Sindaco" e delle "Linee Guida per la redazione del PGT", considera il "Verde come risorsa", data la particolare collocazione geografica della città (attraversata dal Canale Villoresi, interna al Parco delle Groane, ma anche prossima al Parco del Lura), interessata anche dal Sito di Importanza Comunitaria "Pineta di Cesate", e le caratteristiche ambientali del tessuto urbano (caratterizzato dalla presenza di importanti e significativi parchi urbani ed aree verdi attrezzate). Queste peculiarità pongono il tema della conservazione e valorizzazione degli ecosistemi e della rete ecologica a scala regionale attraverso la conservazione ed il miglioramento ambientale dei varchi ancora liberi; della costruzione e ricostruzione della trama verde alla scala vasta per connetterla a quella locale, quest'ultima da considerare come elemento importante per la mitigazione del microclima urbano e degli impatti acustici e



atmosferici locali e che risponde alle indicazioni di continuità ecologica e paesistico - ambientale dettati dal PTR e dal PTCP della Provincia di Milano. *“L’immagine territoriale che il PGT propone è quella di una fitta rete di connessioni verdi che mettono in relazione il Parco delle Groane con il resto del territorio comunale.”*(cfr. Relazione del DdP, paragrafo “7.3 Garbagnate Milanese e il sistema del verde sovra locale”).

Posto che il Documento di Piano, che rappresenta lo strumento di indirizzo strategico per lo sviluppo della città, si confronta con due condizioni: da un lato una temporalità ridotta di efficacia, 5 anni; dall’altra l’esigenza di fornire un quadro strategico di più ampio respiro in grado di orientare nel medio - lungo periodo le scelte di sviluppo della città.

L’Amministrazione Comunale ha deciso di affrontare secondo questa logica differenziata la composizione dello strumento, individuando le scelte che si esprimono nel medio termine (5 anni) e quelle che hanno uno sfondo decisionale e temporale di medio periodo, su cui però è necessario porre da subito l’attenzione e sviluppare riflessioni specifiche. Pertanto il DdP, in attuazione di uno degli obiettivi strategici del PGT, propone l’ampliamento del Parco Regionale delle Groane negli ambiti ritenuti fondamentali, dando l’avvio a un percorso il cui sviluppo non potrà che avere un orizzonte temporale a medio termine nelle sedi opportune. Al contempo, nello strumento a carattere cogente, il PdR classifica la l’area libera come agricola con il vincolo di area boscata in recepimento del PIF della Provincia di Milano.

Si precisa che il PdS nella tavola n. 2ps delle Previsioni non pone alcun tipo di previsione a servizi per le aree oggetto di osservazione. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

## **Punto 2**

L’AC rinvia alle motivazioni sopraesposte e precisa che, anche per queste aree oggetto di Osservazione, il PGT non ha individuato un vincolo preordinato all’esproprio, con una previsione di verde pubblico, ma ha riconosciuto una valenza di carattere paesaggistico ambientale ad esse, come è stato fatto per altre aree proposte nel medesimo Piano come ampliamenti sia del Parco delle Groane che del PLIS del Lura.

Le aree, in questione, ricadono nel vincolo cui agli articoli 136, comma 1, lettera c) e 157 del DLgs. 42/04 e sono interamente boscate, non ultimo sono incluse all’interno delle Fasce di rilevanza paesistico - fluviale di cui all’art. 23 NdA del PTCP – Adeguamento alla LR 12/05. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1 e 2. Complessivamente si propone di **non accogliere** l’osservazione.



## Osservazione n.29

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6836

Osservante: Parrocchia San Giuseppe Artigiano

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono di:

#### **Punto 1**

Poter elevare l'indice Ut previsto fino a 0,33 mq/mq, senza dover ricorrere ad acquisizione di diritti edificatori per compensazione.

#### **Punto 2**

Non prevedere housing sociale ma solo edilizia residenziale di tipo libero.

#### **Punto 3**

Escludere dal calcolo della SIp le superfici destinate a servizi di interesse generale.

#### **Punto 4**

Elevare l'altezza massima consentita dei fabbricati fino a 16,50m.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L' AC precisa che, nonostante tutti questi ambiti siano attualmente destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, è stato previsto un UT pari a quello degli Ambiti di Trasformazione (ATU) perché nelle strategie del Piano dei Servizi questi ambiti possono essere oggetto di riqualificazione e riorganizzazione, contribuendo ad implementare la dotazione di servizi e attrezzature per la città. Indice di utilizzazione territoriale da destinarsi ad housing sociale, uno degli obiettivi principali del Piano dei Servizi. Inoltre, l'AC per facilitare la realizzazione di tali riqualificazioni ha previsto nel Piano dei Servizi una dotazione di servizi richiesti pari al minimo di legge (18mq/ab). Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'Amministrazione comunale (AC) precisa che gli Ambiti di Trasformazione della città pubblica (AT.S) sono ambiti attualmente destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, di cui si prevede la qualificazione e il recupero, attraverso la realizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e generale. Tra queste funzioni vi è l'housing sociale, ritenuto ad oggi un servizio a tutti gli effetti. L'Housing sociale viene considerato uno degli obiettivi significativi del presente Piano che si pone in coerenza anche con la pianificazione di scala sovra locale come il PTCP della Provincia di Milano, adeguamento alla LR 12/05. Per questi ambiti il Piano prevede un indice UT = 0,30 mq/mq, da applicarsi in caso di realizzazione di housing sociale, o l'eventuale riconoscimento della



volumetria esistente, secondo i casi specifici indicati nelle Schede norma. Data la natura pubblica degli Ambiti (ATS), la quota pari a 0,1 mq/mq della volumetria complessiva dovrà essere “acquisita” per mezzo dei criteri di compensazione previsti dal DdP. La SIp, derivante dai diritti edificatori acquisiti per mezzo di compensazione potrà essere utilizzata per la realizzazione di edilizia residenziale libera. A tale proposito, si rinvia all’articolo 7 comma 6 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano. Non ultimo l’AC puntualizza che all’interno della “tipologia” dell’Housing sociale previste dalla legge così come illustrato all’interno delle Relazione del Documento di Piano al paragrafo 8.6. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

L’AC precisa che l’indice di utilizzazione territoriale dato è da intendersi per la realizzazione di edilizia per Housing sociale nelle sue diverse declinazioni. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 4**

L’AC ritiene l’altezza massima prevista all’interno della Scheda norma coerente con la morfologia urbana del contesto, nonché con le tipologie edilizie limitrofe. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 2, 3, 4. Complessivamente si propone di **non accogliere** l’osservazione.



## Osservazione n.30

Data: 21/03/2014

Prot. generale: 6837

Osservante: Parrocchia Santa Maria Nascente

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono di:

#### **Punto 1**

Poter elevare l'indice Ut previsto fino a 0,33 mq/mq.

#### **Punto 2**

Poter realizzare nell'ambito ATS4a edilizia residenziale libera, inclusa quella derivante da ATS4b, non legata all'housing sociale e non ottenibile mediante compensazione.

#### **Punto 3**

Considerare che la dotazione minima di posti auto pubblici sia ricompresa nella dotazione complessiva.

#### **Punto 4**

Escludere dal calcolo della SIp le superfici destinate a servizi di interesse generale.

#### **Punto 5**

Ampliare l'ambito ATS4b per una migliore organizzazione dei volumi da realizzare per servizi (funzioni liturgiche, oratoriali e scuola materna) così come indicato nella planimetria allegata all'Osservazione.

#### **Punto 6**

Elevare l'altezza massima consentita dei fabbricati fino a 19,00 m.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che, nonostante tutti questi ambiti siano attualmente destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, è stato previsto un UT pari a quello degli Ambiti di Trasformazione (ATU) perché nelle strategie del Piano dei Servizi questi ambiti possono essere oggetto di riqualificazione e riorganizzazione, contribuendo ad implementare la dotazione di servizi e attrezzature per la città. Indice di utilizzazione territoriale da destinarsi ad housing sociale, uno degli obiettivi principali del Piano dei Servizi. Inoltre, l'AC per facilitare la realizzazione di tali riqualificazioni ha previsto nel Piano dei Servizi una dotazione di servizi richiesti pari al minimo di legge (18mq/ab). Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'Amministrazione comunale (AC) precisa che gli Ambiti di Trasformazione della città pubblica (AT.S) sono ambiti attualmente destinati a servizi pubblici o di



interesse pubblico e generale, di cui si prevede la qualificazione e il recupero, attraverso la realizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e generale. Tra queste funzioni vi è l'housing sociale, ritenuto ad oggi un servizio a tutti gli effetti. L'Housing sociale viene considerato uno degli obiettivi significativi del presente Piano che si pone in coerenza anche con la pianificazione di scala sovra locale come il PTCP della Provincia di Milano, adeguamento alla LR 12/05. Per questi ambiti il Piano prevede un indice UT = 0,30 mq/mq, da applicarsi in caso di realizzazione di housing sociale, o l'eventuale riconoscimento della volumetria esistente, secondo i casi specifici indicati nelle Schede norma. Data la natura pubblica degli Ambiti (ATS), la quota pari a 0,1 mq/mq della volumetria complessiva dovrà essere "acquisita" per mezzo dei criteri di compensazione previsti dal DdP. La Slp, derivante dai diritti edificatori acquisiti per mezzo di compensazione potrà essere utilizzata per la realizzazione di edilizia residenziale libera. A tale proposito, si rinvia all'articolo 7 comma 6 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano. Non ultimo l'AC puntualizza che all'interno della "tipologia" dell'Housing sociale si fa riferimento a quanto previsto dalla legge così come illustrato all'interno delle Relazione del Documento di Piano al paragrafo 8.6. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

L'AC precisa che la dotazione minima di posti auto pubblici è inclusa nella voce dovuta, per maggiore chiarezza e per evitare fraintendimenti nell'applicazione delle Schede norma, si provvede a modificare la voce di tabella al punto 9 inserendo "Di cui dotazione minima di posti auto pubblici:" e gli Indirizzi normativi come segue:

#### **Indirizzi normativi del DdP versione adottata.**

##### **Art. 11 c.2:**

1. (omissis)

Per ciascun ambito di trasformazione le schede norma indicano:

- a. la dotazione dovuta di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale";
- b. la dotazione minima da localizzare all'interno dell'ambito;
- c. (omissis)

#### **Indirizzi normativi del DdP proposta di modifica.**

##### **Art. 11 c.2:**

1. (omissis)

Per ciascun ambito di trasformazione le schede norma indicano:

- a. la dotazione dovuta di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale";
- b. la dotazione minima da localizzare all'interno dell'ambito, **comprensiva del punto c) del presente comma;**



c. (omissis)

Per le motivazioni sopraesposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

**Punto 4**

Premesso che tutti gli Ambiti ATS4/a ATS4/b ATS4/c concorrono a definire la superficie realizzabile per housing sociale, si precisa che l'ATS4/b viene individuato quale ambito per la riorganizzazione e ricollocazione dei servizi con l'esclusione della destinazione residenziale. L'AC precisa che l'indice di utilizzazione territoriale dato è da intendersi per la realizzazione di edilizia per Housing sociale nelle sue diverse declinazioni. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 5**

L'AC precisa che al fine di una migliore organizzazione dei volumi previsti nell'ambito, provvede a modificare il perimetro dell'Ambito limitatamente alla porzione di verde adiacente preservando la logica distributiva dello spazio pubblico. L'AC mette a disposizione a tale scopo, un'area di proprietà pubblica partecipando pro quota al Piano attuativo.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

**Punto 6**

L'AC, dopo aver verificato le altezze degli edifici circostanti il lotto in questione, ritiene di modificare l'altezza massima prevista all'interno della Scheda norma per l'area del ATS4c a 19,00 m. Per le motivazioni sopraesposte si propone di accogliere il presente punto.

Per le motivazione sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 2, 4, di accogliere parzialmente i punti n. 3, 5 e di accogliere il punto n. 6. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.31

Data: 22/03/2014

Prot. generale: 6852

Osservante: Adriano Guidetti e Daniela Brozzi

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli Osservanti chiedono di:

#### **Punto 1**

Cancellare la striscia di terreno campita di colore bianco nella carta di classificazione del Piano delle Regole e di convertire l'intero lotto a "*Tessuto residenziale aperto a medio – alta densità*".

#### **Punto 2**

Dare all'Ambito di Trasformazione (AT.R5) una triplice destinazione a commerciale, terziario (anche servizi) e residenza.

#### **Punto 3**

Mantenere la volumetria esistente per le destinazioni commerciali e terziarie, con la possibilità di recuperare il fabbricato esistente.

#### **Punto 4**

Alzare la volumetria residenziale da 0,40 mq/mq a 0,60 mq/mq.

#### **Punto 5**

Cancellare l'obbligo di reperimento di volumetria perequativa, per trasformarlo in reperimento facoltativo.

#### **Punto 6**

Nel caso non venga cancellato l'obbligo di cui al punto sopra, indicare la possibile la perequazione interna all'ambito.

### CONTRODEDUZIONE

#### **Punto 1**

L'AC precisa che non si tratta di errore materiale l'individuazione del percorso ciclopedonale ad est del lotto classificato come "*Tessuto residenziale aperto a medio – alta densità*", in quanto tale previsione era già presente nel PRG Vigente con la previsione di viabilità pubblica di collegamento nord-sud. Nel PGT adottato tale previsione di viabilità è stata ridisegnata in riduzione ritenendo necessario esclusivamente il percorso ciclopedonale che possa mettere in comunicazione la parte residenziale a nord di via Principessa Mafalda con il Parco dei Bambini e in generale il sistema delle aree ed attrezzature per servizi esistenti nell'immediato contesto e in linea generale con il resto del sistema dei



servizi e parchi comunali. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 2**

L'AC precisa che gli Ambiti di Riqualficazione Urbana perseguono la finalità di rinnovamento e riqualficazione urbana dei tessuti della città consolidata. Sono ambiti insistenti su aree già urbanizzate e hanno lo scopo in particolare di risolvere situazioni di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzare situazioni oggetto di degrado urbano. Si precisa, inoltre, che il disegno di Piano si pone come obiettivo quello di salvaguardare le attività commerciali locale minute, in virtù del fatto che sono in fase di realizzazione piani attuativi commerciali dalle dimensioni notevoli in attuazione del PRG Vigente nelle immediate vicinanze. A tale proposito per l'Ambito AT.R5 non è esclusa la possibilità di insediare negozi di vicinato. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

L'AC precisa che uno degli obiettivi principali di Piano è stato quello di favorire la riconversione funzionale delle piccole aree artigianali dismesse o non più congrue in usi compatibili con il tessuto residenziale, rappresentando questi comparti un'occasione di miglioramento delle condizioni insediative ed ecologico - ambientali all'interno tessuto urbano consolidato esistente (contenimento del consumo di suolo, miglioramento della permeabilità dei suoli, efficienza energetica degli edifici, miglioramento dei "percorsi ciclo-pedonali a rete"). In coerenza con gli obiettivi ecologico - ambientali, nonché di dimensionamento del Piano sono stati individuati gli indici di edificabilità relativi agli Ambiti di Trasformazione, andando a differenziarli in base alla presenza di costruzioni esistenti e aree libere, quindi superiore per le prime rispetto alle seconde. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 4**

L'AC riprendendo quanto già esposto al punto n. 3 della presente osservazione, propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 5**

L'AC precisa che uno degli obiettivi della città pubblica nel PGT adottato è legato alla realizzazione dei progetti strategici e di servizi qualitativi. Il Documento Piano, nella sua visione complessiva di sviluppo e riassetto urbano della città, definisce dei progetti strategici, intorno ai quali programma il rilancio della città e della sua qualità complessiva. Progetti che rappresentano le priorità di intervento individuate per la città pubblica. Allo scopo di dare maggiore concretezza si è reso obbligatorio la metà dell' incremento volumetrico, non vincolando ad un singolo obiettivo ma lasciando la possibilità di scegliere all'interno dei progetti strategici e dei servizi qualitativi.



*“Gli ambiti di trasformazione concorrono alla realizzazione, o riqualificazione in caso siano esistenti, anche in quota parte, di tali progetti, servizi, attrezzature collettive e infrastrutture. I progetti strategici e i servizi qualitativi rappresentano dunque un’opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, quale indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività. In concreto, la possibilità di accesso all’indice incrementato per gli Ambiti di Trasformazione, è vincolata al concorso alla realizzazione dei progetti strategici e di servizi qualitativi, o in alternativa al perseguimento degli altri obiettivi (Compensazione), di concerto con l’Amministrazione. In luogo alla realizzazione dei servizi qualitativi, come da previsioni del Piano Attuativo, è possibile l’eventuale ricorso alla monetizzazione, in ragione di motivata necessità (come ad esempio il limitato contributo a fronte delle dimensioni ridotte dell’ambito), vincolando tale cifra alla realizzazione delle opere e dei servizi individuati dal Piano dei Servizi.”(Relazione del DdP, cfr. 8.5 Meccanismi attuativi). Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.*

#### **Punto 6**

L’AC riprendendo quanto già esposto al punto n. 5 della presente osservazione, propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Complessivamente si propone di **non accogliere** l’osservazione.



## Osservazione n.32

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6863

Osservante: Di Tella Silvana - la Sinistra per Garbagnate

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

Adeguare le previsioni agli scenari di crescita demografica.

#### **Punto 2**

Destinare ad Ambito di Compensazione l'AT.U1, mantenendolo a verde parcheggi.

#### **Punto 3**

L'Osservante non condivide la previsione dell'AT.U3.

#### **Punto 4**

L'Osservante chiede di inserire nell'art. 11 i possibili ambiti di utilizzo dei Diritti Edificatori, escludendo la possibilità di acquisto degli stessi senza contestuale e precisa individuazione delle aree di utilizzo.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che il dimensionamento del PGT, relativamente alle previsioni di tipo residenziale, non è unicamente legato a fattori di crescita demografica. Al trend della popolazione, calcolata secondo un saldo naturale, vanno aggiunti diversi fattori: il saldo migratorio, che, come evidenziato nel quadro socio economico (pag. 12), vede una crescita dei movimenti migratori in entrata; l'offerta del mercato immobiliare, che può determinare migrazione di popolazione, in particolare nei casi di previsione di offerta di edilizia residenziale sociale; il numero delle famiglie, che è un fattore importante da tenere in considerazione.

Rispetto a quest'ultimo, è opportuno fare una puntualizzazione: la necessità di abitazioni, oltre ad essere valutata in considerazione del numero degli abitanti, deve essere dimensionata anche considerando il rapporto tra alloggi e numero di famiglie. La storia recente, come evidenziato nel grafico contenuto nel quadro socio economico (figura 10, pag. 14), evidenzia come tra il 2001 e il 2007, a fronte di una leggera decrescita della popolazione (-0,7%) si è rilevato altresì un forte incremento del numero di famiglie (+10%). Dato in aumento anche negli anni successivi, fino ad arrivare al 31 dicembre 2013 ad un dato poco inferiore a 11.200 nuclei familiari. Questo è dato dal fatto che oggi si è ridotto il numero medio di componenti per nucleo familiare, con riflessi sulla necessità di un maggior numero di alloggi. Il vero fattore su cui dimensionare l'offerta residenziale è dunque il numero delle famiglie, più che quello degli abitanti.



Tornando allo scenario proposto, il Piano individua una crescita massima possibile fino a ca. 29.400 abitanti teorici. Riteniamo che tale previsione sia in linea con la programmazione della città che deve garantire anche la possibilità di una dotazione di nuove abitazioni, delle quali più del 20% è destinato al social housing. Si rimarca inoltre che tale scenario è verificabile nell'ipotesi di totale attuazione delle previsioni del PGT.

Unitamente alla previsione di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, la percentuale di alloggi vuoti nel patrimonio esistente, in quantità comunque limitata rispetto alla totalità delle unità immobiliari, permette di contenere i prezzi degli alloggi, sia in vendita che in affitto, agevolando l'accesso alla casa per le fasce di popolazione più deboli. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 2**

L'AC precisa che l'AT.U1 si configura con un lotto residuo, intercluso in un tessuto residenziale. Vista la limitata accessibilità all'area, in considerazione della non strategicità della stessa rispetto agli obiettivi per la città pubblica, si è ritenuto di valutare la possibilità di trasformazione residenziale di tale area. L'alternativa sarebbe stata la riconferma a servizi (fino ad oggi previsione non attuata), con la necessità di acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione. In questo senso, si è ritenuto, diversamente, di puntare su altri obiettivi per la città pubblica, come indicati nella proposta del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Saranno in ogni caso garantite, in fase di attuazione dell'intervento, tutte le necessarie misure di mitigazione ambientale, oltre ad essere previsti parcheggi pubblici a servizio del quartiere. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

L'AC precisa che l'AT.U3 interessa un'area funzionale al perseguimento di alcuni obiettivi della città pubblica: la realizzazione di un parcheggio funzionale al plesso scolastico, costituendo un'alternativa a quello di via Fassetta, che presenta problemi di accessibilità, in particolare nei momenti di accesso/uscita dal plesso dei genitori. Il parcheggio stesso sarà inoltre funzionale al cimitero stesso. La realizzazione dell'ambito consentirà inoltre l'acquisizione delle aree a corona del cimitero e in particolare la realizzazione di una connessione ciclopedonale in un ampio corridoio verde tra via Milano e il cimitero, e, più in generale tra due parti di città, oggi separate.

Si tratta di un intervento di ridotte dimensioni, con indice contenuto, che non avrà particolari effetti sul traffico e la mobilità.

Ciò premesso, al fine di migliorare le condizioni del traffico nelle ore di punta, è previsto che l'accesso agli edifici previsti nell'ambito non avvenga dalla via Milano, ma esclusivamente da via Toscana. Su via Milano saranno inoltre garantite le opere necessarie a favorire l'accessibilità al nuovo parcheggio di previsione e a garantire l'attraversamento in sicurezza.



Viene modificata la scheda d'Ambito al fine di prevedere la realizzazione di un nuovo canale di connessione ciclopedonale che favorisce l'accessibilità alla scuola anche mediante la mobilità sostenibile ed il collegamento con la stazione di Serenella.

Considerati i contenuti del contributo inoltrato, è stata inoltre prevista una fascia verde significativa lungo il nuovo percorso ciclopedonale sopra citato che garantirà la realizzazione di un cono visivo di connessione est-ovest, in particolare con il parco della scuola esistente, le "Vie d'Acqua" Expo ma soprattutto con il Parco delle Groane, con fasce alberate.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 4**

L'AC precisa che la possibilità di trasferimento di diritti edificatori è limitata ai tessuti aventi la stessa destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere rispettati i parametri edilizi del tessuto che accoglie la volumetria trasferita. Le modalità di trasferimento dei diritti volumetrici risultano pertanto limitate e governate all'interno di parametri morfologici-edilizi.

Si ritiene meritevole di accoglimento il contributo relativo alla previsione di convenzionamento, prevedendo, nel caso di trasferimento volumetrico, la necessità di presentazione di un permesso di costruire convenzionato. Si aggiunge all'art. 11 "da attuarsi per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato".

Non si ritiene necessario prevedere una precisa tempistica in quanto i tempi di realizzazione di un intervento soggetto a permesso di costruire sono già stabiliti dal testo unico dell'edilizia.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti n. 1, n. 2, di accogliere parzialmente i punti n. 3, n. 4 complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.33

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6864

Osservante: Moretti Livio

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di poter utilizzare, ai fini del recupero abitativo e per la salvaguardia del patrimonio storico, come modalità di attuazione il Permesso di Costruire Convenzionato e non il Piano attuativo.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'AC precisa che per gli ambiti/corti urbane, individuati nella cartografia del Piano delle Regole, la modalità di attuazione prevista è il Permesso di Costruire Convenzionato. All'interno della norma dei nuclei di antica formazione è prevista la possibilità di accedere ad alcune forme d'incentivazione volumetrica, ad esempio riguardanti forme di ristrutturazione urbanistica per le quali è richiesto il piano attuativo unitario come strumento di controllo della trasformazione da attuarsi anche in sub-ambiti e con tempistiche differenti.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.34

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6865

Osservante: Moretti Livio

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante rileva un errore nella perimetrazione del permesso di costruire relativo alla "Corte del Motta", avendo escluso parte del mappale 196 (corte comune).

### *CONTRODEDUZIONE*

L'AC prende atto della documentazione catastale allegata alla presente Osservazione e provvede a correggere in cartografia, alla tavola 1pr, l'errore rilevato.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.35

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6886

Osservante: Ufficio Tecnico Comune di Garbagnate Milanese.

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Con la presente si evidenzia quanto segue:

#### **Punto 1**

art. 16 NTA del PDR, l'esigenza di precisare e coordinare le definizioni di Superficie accessoria (Sa) e Spazi Accessori (Spa) al fine di evitare fraintendimenti, facendo riferimento a quanto già previsto nelle NTA del PRG Vigente;

#### **Punto 2**

art. 16 NTA del PDR, la necessità di una migliore specificazione della norma per renderla più chiara. Tale necessità è riferita alla definizione di SIp e, in particolar modo, a ciò che viene escluso dal suo computo, pertanto si chiede di specificare che il calcolo di tale elementi dovrà avvenire al "netto delle murature" come peraltro già scritto per gli "androni di ingresso";

#### **Punto 3**

art. 19 NTA del PDR, l'esigenza di rendere coerenti fra loro i rimandi normativi interni alle NTA, pertanto si chiede di riportare la definizione di "funzione agricola" come per le altre funzioni;

#### **Punto 4**

art. 24 comma 2 NTA del PDR, si evidenzia la necessità di agevolare gli interventi edilizi di recupero dei sottotetti, come riqualificazione della città costruita, permettendo la monetizzazione completa, ai sensi dell'art. 64 c.3 della LR 12/05, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento in loco della quota di parcheggi pertinenziali.

#### **Punto 5**

art. 19 NTA del PDR, l'esigenza di modificare la definizione D1 e D2 in base alle definizioni della normativa vigente in materia e di conseguenza mettere a coerenza tutti i riferimenti, compreso l'articolo 26 comma 2 in riferimento all'attività paracommerciali;

#### **Punto 6**

art. 26 comma 2 NTA del PDR, l'esigenza di rendere più semplice e univoca la modalità di calcolo dell'ulteriore dotazione di parcheggi pertinenziali. Pertanto si propone di omogeneizzare la modalità di calcolo, in secondo luogo di inserire per completezza nell'elencazione degli interventi edilizi anche "il frazionamento di unità immobiliari" e al tempo stesso ritenendo gravosa la dotazione di parcheggi pertinenziali per la Residenza si chiede di aumentare la soglia dimensionale;

#### **Punto 7**



art. 26 comma 2 NTA del PDR, l'esigenza di ampliare la norma per la funzione produttiva, in continuità con la normativa del PRG Vigente, includendo anche la destinazione I1 – Attività industriale e artigianale e I2 – attività di magazzinaggio e autotrasporto;

**Punto 8**

art. 26 comma 4 NTA del PDR, l'esigenza di rendere più semplice l'applicazione della norma integrandola con l'atto di agibilità;

**Punto 9**

art. 26 delle NTA del PDR e art. 11 c.8 degli Indirizzi normativi del DDP, la necessità di rendere le prescrizioni normative coerenti fra loro si chiede che la disciplina contenuta nel DDP venga rimandata esclusivamente a quella contenuta nel Piano delle Regole per agevolarne l'applicazione ed evitarne fraintendimenti;

**Punto 10**

l'esigenza di definire in modo esaustivo la normativa relativa alle distanze minime dalle strade, e in materia di accessi carrai;

**Punto 11**

l'esigenza di definire con maggiore chiarezza e completezza la normativa relativa alla definizione dello spazio pubblico, in particolar modo riguardo alla sua percezione e decoro, andando ad integrare la normativa del Piano delle Regole con la disciplina relativa alla formazione delle recinzioni su pubblica via;

**Punto 12**

l'esigenza, in particolar modo per quanto riguarda i nuclei di antica formazione, di mantenere la morfologia dei luoghi e la percezione degli spazi interni delle corti si chiede di limitare la possibilità di realizzazione di serre, logge con funzioni bioclimatiche nei naf;

**Punto 13**

l'esigenza di correggere un errore materiale negli elaborati del PGT secondo quanto emerso da verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico. Verifica che ha rilevato la cessione gratuita dei mappali 6,7 e 8 del foglio 14 avvenuta con Deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 20 ottobre 2006 sia stata approvata una Convenzione, in bozza e sottoscritta dalla proprietà. Pertanto si chiede di modificare gli elaborati di Piano, stralciando l'Ambito di Compensazione n. 1 in quanto già acquisito al patrimonio pubblico;

**Punto 14**

Si suggerisce di individuare negli elaborati del PGT un Ambito di Compensazione relativamente al mappale n. 27 del foglio n.2 che risulta essere classificato come area a servizi, al fine di acquisire l'area per completare l'area a verde comunale;

**Punto 15**

l'esigenza di correggere l'art. 71 della NTA del PdR andando ad eliminare le parole "e dei rifiuti speciali" in quanto per questa tipologia di rifiuti è necessario il conferimento in piattaforma ecologica;

**Punto 16**



l'esigenza di eliminare all'art. 28 comma 7 dell' "Allegato alle NTA – Manuale urbanistico edilizio" il periodo "è ammessa una zoccolatura non superiore a ml 0,20 dal terreno naturale" al fine di tutelare e mantenere il paesaggio agricolo esistente. Si ravvisa, inoltre, la necessità, in coerenza con le discipline dei già citati Piani Territoriali, di poter dare indicazioni riguardanti alcuni elementi dello spazio aperto che contribuiscono alla qualità dello stesso in particolar modo per quanto riguarda la sua percezione visiva e la tutela dal punto di vista ambientale. Si chiede, pertanto, di integrare la normativa del Piano delle Regole, per quanto riguarda la disciplina delle recinzioni in ambito agricolo, con quanto previsto all'art. 11 comma 1 delle NTA del PTC del Parco delle Groane "sono ammesse le sole delimitazioni con pali in legno e filo metallico". In subordine, a tale fine si manifesta l'esigenza di vietare la realizzazione di recinzioni in ambito agricolo, in particolare per le aree di cui si prevede l'istituzione del PLIS del Lura e l'ampliamento del Parco delle Groane, ammettendo la delimitazione unicamente con siepi di specie autoctone;

**Punto 17**

Verificare l'attribuzione delle classi di sensibilità del paesaggio, alla luce del PPR e PTR;

**Punto 18**

Esigenza di inserire una norma di maggiore tutela della qualità dei suoli con riferimento alla necessità di indagini preliminari, oltre che in cambio d'uso, anche nel caso di cessazione di attività produttiva potenzialmente inquinante e subentro di nuova attività.

**CONTRODEDUZIONE**

**Punto 1**

L'AC vista l'esigenza di precisare e coordinare le definizioni di Superficie accessoria (Sa) e Spazi Accessori (Spa) al fine di evitare fraintendimenti, facendo riferimento a quanto già previsto nelle NTA del PRG Vigente, provvede a modificare come segue:

**NTA del PdR versione adottata.**

**"Art. 16 :**

**Slp = superficie lorda di pavimento (mq)**

è costituita dalla somma di tutte le superfici agibili di tutti i piani dei fabbricati, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature anche perimetrali, salvo l'applicazione delle norme regionali vigenti in materia di risparmio energetico.

Sono escluse dal computo della Slp:

- a. le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (vani ascensori compresi) al servizio del fabbricato;
- b. le scale comuni a più unità funzionali, inserite in edifici di almeno due livelli fuori terra;
- c. le scale nel caso in cui siano completamente aperte;



- d. i vani scala chiusi che per effetto del recupero del sottotetto, consentano il collegamento con le nuove unità immobiliari poste oltre il secondo livello fuori terra,
- e. gli androni d'ingresso al piano terra comuni a più unità funzionali, fino ad una superficie di 20,00 mq (venti), al netto delle murature;
- f. i piani di sbarco di scale comuni ed ascensori fino ad una superficie complessiva di 10,00 mq. (dieci), esclusi quindi corridoi e luoghi di passaggio adiacenti;
- g. nei fabbricati a destinazione (o a prevalente destinazione) residenziale, le superficie delle autorimesse al servizio esclusivo delle unità funzionali comprese nel fabbricato per la parte di dette autorimesse non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 3 mq. di SIp;
- h. le Superfici Accessorie (Sa) come di seguito definite nelle presenti norme.

**Sa = superfici accessorie (mq)**

è costituita dalla somma delle superfici di locali, interrati o seminterrati, connessi all'attività principale nelle quali la presenza di persone sia solo saltuaria, degli spogliatoi, dei guardaroba, dei depositi, dei servizi igienici (oltre al primo bagno necessario per il funzionamento dell'attività).

Sono escluse dal computo della Sa.

- a. le superfici di logge, terrazze e balconi, le superfici a portico;
- b. le cantine;
- c. altre superfici interrate o seminterrate aventi le caratteristiche degli spazi indicati come Spa (spazi accessori);
- d. i sottotetti non collegati ad unità immobiliari o comunque non praticabili;

Nei fabbricati a destinazione produttiva, la Sa è costituita dalla somma delle superfici occupate da impianti di depurazione, delle superfici occupate (anche in proiezione) da silos o serbatoi, delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 5% dell'intera Sf.

Nei fabbricati con altre destinazioni (esclusa la residenza e il produttivo), la Sa è costituita dalla somma delle superfici destinate a depositi o magazzini; delle superfici classificate come Superfici Accessorie (Sa) al servizio di unità funzionali comprese nel fabbricato, se interrate e per la parte non eccedente lo standard del 60% della SIp; delle superfici di logge, terrazze e balconi; delle superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali.

**Spa = spazi accessori (mq)**

sono così definite:

- le superfici dei sottotetti, delle mansarde e delle soffitte che, in caso di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti e direttamente collegate, abbiano altezza media ponderale interna inferiore a 2,40 m. e rapporti aero-illuminanti inferiori ad 1/12 per ogni singolo locale; altezza (h) comunque non superiore a 3,00 m. per le nuove costruzioni; in caso di unità immobiliari indipendenti, abbiano altezza massima al colmo inferiore a 2,40 m.; in caso di



pertinenza delle unità sullo stesso piano e direttamente collegate agli spazi accessori (Spa) siano di norma il 30% della SIp complessiva; in caso di solai piani altezza massima di 1,80 m. e rapporti aeroilluminanti inferiori ad 1/20; ai fini del calcolo dei suddetti volume e altezza non si terrà conto delle controsoffittature ed, in genere, degli elementi anche strutturali che limitano l'altezza del sottotetto o soffitta, con l'unica eccezione del solaio di copertura, per uno spessore complessivo massimo di 60 cm.;

- le superfici di lavanderie, taverne, spogliatoi, le sale gioco e i servizi igienici (oltre alla prima stanza da bagno obbligatoria) interrati o seminterrati, al servizio delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, aventi altezza interna minima a 2,40 m.”

#### **NTA del PdR proposta di modifica.**

##### **“Art. 16:**

##### **SIp = superficie lorda di pavimento (mq)**

è costituita dalla somma di tutte le superfici agibili di tutti i piani dei fabbricati, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature anche perimetrali, salvo l'applicazione delle norme regionali vigenti in materia di risparmio energetico.

Sono escluse dal computo della SIp:

- a. le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (vani ascensori compresi) al servizio del fabbricato, al netto delle murature;
- b. le scale comuni a più unità funzionali, inserite in edifici di almeno due livelli fuori terra, al netto delle murature;
- c. le scale nel caso in cui siano completamente aperte;
- d. i vani scala chiusi che per effetto del recupero del sottotetto, consentano il collegamento con le nuove unità immobiliari poste oltre il secondo livello fuori terra al netto delle murature;
- e. gli androni d'ingresso al piano terra comuni a più unità funzionali, fino ad una superficie di 20,00 mq (venti), al netto delle murature;
- f. i piani di sbarco di scale comuni ed ascensori fino ad una superficie complessiva di 10,00 mq. (dieci), esclusi quindi corridoi e luoghi di passaggio adiacenti, al netto delle murature;
- g. nei fabbricati a destinazione (o a prevalente destinazione) residenziale, la superficie, al lordo delle murature, delle autorimesse al servizio esclusivo delle unità funzionali comprese nel fabbricato per la parte di dette autorimesse non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 3 mq. di SIp;
- h. le Superfici Accessorie (Sa) e Spazi accessori (Spa) come di seguito definite nelle presenti norme, al lordo delle murature.

##### **Sa = superfici accessorie (mq)**

Nei fabbricati a destinazione d'uso residenziale fanno parte del computo della Sa:

- a. le superfici di logge, terrazze e balconi, le superfici a portico;



- b. le cantine;
- c. altre superfici interrato o seminterrato non aventi le caratteristiche degli spazi indicati come Spa (spazi accessori);
- d. i sottotetti collegati direttamente con l'unità immobiliari sottostanti e non aventi le caratteristiche definite negli Spa;

Nei fabbricati a destinazione produttiva, la Sa è costituita dalla somma delle superfici occupate da impianti di depurazione, delle superfici occupate (anche in proiezione) da silos o serbatoi, delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 5% dell'intera Sf.

Nei fabbricati con altre destinazioni (esclusa la residenza e il produttivo), la Sa è costituita dalla somma delle superfici destinate a depositi o magazzini interrati o seminterrati senza permanenza di persone; delle superfici di logge, terrazze e balconi.

#### **Spa = spazi accessori (mq)**

Sono così definite nell'ambito residenziale:

- le superfici dei sottotetti, delle mansarde e delle soffitte che, in caso di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti e direttamente collegate, abbiano altezza media ponderale interna inferiore a 2,40 m. e rapporti aeroilluminanti inferiori ad 1/12 per ogni singolo locale; altezza (h) comunque non superiore a 3,00 m. per le nuove costruzioni; in caso di unità immobiliari indipendenti, abbiano altezza massima al colmo inferiore a 2,40 m.; in caso di pertinenza delle unità sullo stesso piano e direttamente collegate agli spazi accessori (Spa) siano di norma il 30% della SIp complessiva dell'unità; in caso di solai piani altezza massima di 1,80 m. e rapporti aeroilluminanti inferiori ad 1/20; ai fini del calcolo dei suddetti volume e altezza non si terrà conto delle controsoffittature ed, in genere, degli elementi anche strutturali che limitano l'altezza del sottotetto o soffitta, con l'unica eccezione del solaio di copertura, per uno spessore complessivo massimo di 60 cm.;
- le superfici di lavanderie, taverne, spogliatoi, le sale gioco e i servizi igienici (oltre alla prima stanza da bagno obbligatoria) interrati o seminterrati, al servizio delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, aventi altezza interna minima a 2,40 m.

Sono così definite nell'ambito delle destinazioni diverse da quella residenziale:

- la somma delle superfici di locali, interrati o seminterrati, connessi all'attività principale nelle quali la presenza di persone sia solo saltuaria, degli spogliatoi, dei guardaroba, dei depositi, dei servizi igienici (oltre al primo bagno necessario per il funzionamento dell'attività)."

Per tali motivazioni si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC rileva la necessità di una migliore specificazione della norma per renderla più chiara. Tale necessità è riferita alla definizione di SIp e, in particolar modo, a ciò che viene escluso dal suo computo, pertanto si chiede di specificare che il



calcolo di tale elementi dovrà avvenire al “netto delle murature” come peraltro già scritto per gli “androni di ingresso”. Si rinvia all’estratto della Norma di cui al punto precedente della presente Osservazione.

Per tali motivazioni si propone di accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

L’AC rileva l’esigenza di rendere coerenti fra loro i rimandi normativi interni alle NTA, pertanto si chiede di riportare la definizione di “funzione agricola” come per le altre funzioni.

#### **NTA del PdR.**

##### **“Art. 19 proposta di integrazione:**

##### **A- Funzione agricola e compatibile**

Sono tutti gli qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc).”

Per tali motivazioni si propone di accogliere il presente punto.

### **Punto 4**

L’AC rileva la necessità di agevolare gli interventi edilizi di recupero dei sottotetti, come riqualificazione della città costruita, permettendo la monetizzazione completa, ai sensi dell’art. 64 c.3 della LR 12/05, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento in loco della quota di parcheggi pertinenziali.

#### **NTA del PdR versione adottata.**

##### **“Art. 24, c.2:**

2. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all’obbligo di reperimento, nel raggio di massimo mt. 500 dall’edificio cui la nuova unità accede, di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Nel caso in cui sia dimostrata l’impossibilità di reperire in loco i posti macchina, è ammessa la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio della parte eccedente di 1 posto macchina ogni unità immobiliare. Inoltre, nel caso di recupero del sottotetto volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è fatto obbligo della realizzazione dell’impianto ascensore qualora la tipologia dell’immobile e/o dell’edificio ottenuto a seguito dell’intervento configuri una delle casistiche previste dal DM 236/89 e della LR 6/89 per le quali è fatto obbligo di prevedere tale impianto.”

#### **NTA del PdR proposta di modifica.**

##### **“Art. 24, c.2:**



2. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento, nel raggio di massimo mt. 500 dall'edificio cui la nuova unità accede, di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, ai sensi dell'art. 64 c.3 della LR 12/05, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune."

Per tali motivazioni si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 5**

L'AC rileva l'esigenza di modificare la definizione D1 e D2, di cui all'art. 19, in base alle definizioni della normativa vigente in materia e di conseguenza mettere a coerenza tutti i riferimenti, compreso l'articolo 26 comma 2 in riferimento all'attività paracommerciali.

#### **NTA del PdR versione adottata.**

##### **"Art. 19:**

#### **D- Funzione ricettiva**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

##### *D1 – Attività ricettiva alberghiera*

Sono le attività ricettive strutturate ed organizzate con tutti i servizi ad esse relative (alberghi e motel).

##### *D2 – Attività ricettiva minore*

Sono le attività ricettive minori e/o secondarie non dotate di apposita struttura edilizia adeguata e a volte anche senza i servizi annessi. Fanno riferimento a queste attività, in generale, le attività ricettive non esercitate in alberghi o motel ma all'interno di pensioni, piccoli residence, locande o affittacamere."

#### **NTA del PdR proposta di modifica.**

##### **"Art. 19:**

#### **D- Funzione ricettiva**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

##### *D1 – Attività ricettiva alberghiera*



Sono le attività ricettive strutturate ed organizzate con tutti i servizi ad esse relative (alberghi, motel e residence).

*D2 – Attività ricettiva minore*

Sono le attività ricettive minori e/o secondarie non dotate di apposita struttura edilizia adeguata e a volte anche senza i servizi annessi. Fanno riferimento a queste attività, in generale, le attività ricettive non esercitate in alberghi o motel ma all'interno di pensioni o affittacamere.”

**NTA del PdR versione adottata.**

**“Art. 26:**

1. (omissis)
2. Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati previsti per legge, di cui al precedente comma 1, in ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del peso insediativo rispetto all'esistente, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione ulteriore di parcheggi pertinenziali:
  - per la residenza (**R**), negli interventi edilizi riguardanti SIp superiori a 250 mq, la superficie destinata a parcheggio non può essere inferiore al 20% della SIp e comunque deve consentire la realizzazione di un posto macchina per ogni alloggio;
  - per la destinazione ad attività terziario direzionale (**T**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore ad 1 posto macchina ogni 100 mq SIp;
  - per la destinazione ad attività commerciale (**C**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto macchina ogni 50 mq SIp;
  - per la destinazione produttivo – artigianato di servizio (**I3**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto macchina ogni 100 mq SIp;
  - per la destinazione attività ricettiva alberghiera (**D1**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto macchina ogni 50 mq SIp;
  - per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motel e simili, 1 posto macchina ogni 100 mq SIp;
  - per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina ogni 50 mq. SIp.
3. S'intende per “posto auto” una superficie minima di 12,50 mq. dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.
4. Per gli interventi sul patrimonio esistente, in caso di accertata impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali, la superficie destinata



a parcheggio può essere monetizzata, secondo i criteri stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale. Tali parcheggi possono essere realizzati all'esterno del lotto, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima della denuncia di fine lavori. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di 250 m. dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza. I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

5. (omissis)”

#### **NTA del PdR proposta di modifica.**

##### **“Art. 26:**

1. (omissis)

2. Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati previsti per legge, di cui al precedente comma 1, in ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, frazionamento di unità immobiliari, mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del peso insediativo rispetto all'esistente, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:

- per la destinazione residenziale (**R**), negli interventi edilizi riguardanti SIp superiori a 500 mq, la superficie destinata a parcheggi di pertinenza deve prevedersi nella quantità di un posto auto per ogni alloggio;
- per la destinazione terziario direzionale (**T**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore ad 1 posto-auto ogni 100 mq SIp;
- per la destinazione commerciale (**C**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 50 mq SIp;
- per la destinazione produttivo – artigianato di servizio (**I1, I2, I3**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 100 mq SIp;
- per la destinazione ricettiva alberghiera (**D1**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 50 mq SIp;
- per la destinazione paracommerciale, di cui all'art. 45 comma 14, 1 posto ~~macchina~~ auto ogni 100 mq SIp;
- per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto auto ogni 50 mq. SIp.



3. S'intende per "posto auto" una superficie minima di 12,50 mq. dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.

4. Per gli interventi sul patrimonio esistente, in caso di accertata impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali, la superficie destinata a parcheggio può essere monetizzata, secondo i criteri stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.

5. (omissis)"

Per tali motivazioni si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 6**

L'AC rileva l'esigenza di rendere più semplice e univoca la modalità di calcolo dell'ulteriore dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 26 comma 2 NTA del PDR. Pertanto si propone di omogeneizzare la modalità di calcolo, in secondo luogo di inserire per completezza nell'elencazione degli interventi edilizi anche "il frazionamento di unità immobiliari" e al tempo stesso ritenendo gravosa la dotazione di parcheggi pertinenziali per la Residenza si chiede di aumentare la soglia.

#### **"Art. 26 proposta di modifica:**

1. (omissis)

2. Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati previsti per legge, di cui al precedente comma 1, in ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, frazionamento di unità immobiliari, mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del peso insediativo rispetto all'esistente, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:

3. (omissis)"

#### **Punto 7**

L'AC rileva l'esigenza di ampliare la norma (art. 26 comma 2 NTA del PDR) per la funzione produttiva, in continuità con la normativa del PRG Vigente, includendo anche la destinazione I1 – Attività industriale e artigianale e I2 – attività di magazzinaggio e autotrasporto. Si rinvia alla proposta di modifica del precedente punto 5. Per tali motivazioni si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 8**

L'AC rileva che tale esigenza è stata superata dalla proposta di accoglimento del precedente punto 6. Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 9**



Si rinvia alla proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 58 punto n. 3. Pertanto si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 10**

L'AC precisa che, per quanto attiene l'esigenza di definire in modo esaustivo la normativa relativa alle distanze minime dalle strade, e in materia di accessi carrai, rinvia al Codice della Strada. Pertanto si propone di non accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 11**

L'AC rileva l'esigenza di definire con maggiore chiarezza e completezza la normativa relativa alla definizione dello spazio pubblico, in particolar modo riguardo alla sua percezione e decoro, andando ad integrare la normativa del Piano delle Regole con la disciplina relativa alla formazione delle recinzioni su pubblica via.

#### **Allegato alle NTA – Manuale urbanistico edilizio”**

##### **“Art. 33 proposta di integrazione:**

11. In ambito residenziale le recinzioni, prospettanti su pubblica via, non dovranno essere completamente piene, ma dovranno prevedere una superficie pari al 50% di trasparenza.”

Pertanto si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 12**

L'AC rileva l'esigenza, in particolar modo per quanto riguarda i nuclei di antica formazione, di mantenere la morfologia dei luoghi e la percezione degli spazi interni delle corti si chiede di limitare la possibilità di realizzazione di serre, logge con funzioni bioclimatiche nei naf.

#### **Allegato alle NTA – Manuale urbanistico edilizio”**

##### **Proposta nuovo articolo:**

##### **“Art. 40 - SERRE, LOGGE CON FUNZIONI BIOCLIMATICHE**

1- All'interno dei nuclei di antica formazione è vietata la realizzazione di serre, logge con funzioni bioclimatiche.

2- Fuori dai nuclei di antica formazione è ammessa la realizzazione non eccedente la profondità di 1,50m.”

Pertanto si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 13**

L'AC rileva l'esigenza di correggere un errore materiale negli elaborati del PGT secondo quanto emerso da verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico. Pertanto si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 14**



L'AC rileva l'esigenza di correggere un errore materiale negli elaborati del PGT secondo quanto emerso da verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico. Pertanto si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 15**

L'AC rileva l'esigenza di correggere l'art. 71 della NTA del PdR andando ad eliminare le parole "e dei rifiuti speciali" in quanto per questa tipologia di rifiuti è necessario il conferimento in piattaforma ecologica, da estendere anche a quelli pericolosi;

#### **NTA del PdR versione adottata.**

##### **"Art. 71:**

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, secondo quanto previsto dal RLd'I e dal RE, in accordo con le disposizioni del Regolamento Energetico comunale, prevalente in caso di contrasto con il presente articolo.

2. (omissis)"

#### **NTA del PdR proposta di modifica.**

##### **"Art. 71:**

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, secondo quanto previsto dal RLd'I e dal RE, in accordo con le disposizioni del "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale", prevalente in caso di contrasto con il presente articolo.

2. (omissis)"

Pertanto si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 16**

L'AC rileva l'esigenza di eliminare all'art. 28 comma 7 dell' "Allegato alle NTA – Manuale urbanistico edilizio" il periodo "è ammessa una zoccolatura non superiore a ml 0,20 dal terreno naturale" al fine di tutelare e mantenere il paesaggio agricolo esistente. Pertanto, si provvede poi ad integrare la normativa del Piano delle Regole, per quanto riguarda la disciplina delle recinzioni in ambito agricolo, con quanto previsto all'art. 11 comma 1 delle NTA del PTC del Parco delle Groane "sono ammesse le sole delimitazioni con pali in legno e filo metallico".

#### **Allegato alle NTA – Manuale urbanistico edilizio" versione adottata:**



**“Art. 28**

(omissis)

7- La realizzazione di eventuali recinzioni deve essere limitata allo stretto fabbisogno di delimitazione e protezione delle parti edificate, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; è ammessa una zoccolatura non superiore a ml 0,20 dal terreno naturale; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall’asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici, fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni eventualmente applicabili, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml.

(omissis)

**Allegato alle NTA – Manuale urbanistico edilizio” proposta di modifica:**

**“Art. 28:**

(omissis)

7. La realizzazione di eventuali recinzioni deve essere limitata allo stretto fabbisogno di delimitazione e protezione delle parti edificate, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; sono ammesse le sole delimitazioni con pali in legno e filo metallico; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall’asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici, si rinvia a quanto disciplinato nello Studio del Reticolo idrografico principale e minore.”

(omissis)

Pertanto si propone di accogliere il presente punto.

**Punto 17**

L’AC ritiene che l’individuazione delle classi di sensibilità è stata operata in coerenza con gli obiettivi del PPR e PTR. Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 18**

L’AC rileva l’esigenza di inserire una norma di maggiore tutela della qualità dei suoli con riferimento alla necessità di indagini preliminari, oltre che in cambio d’uso, anche nel caso di cessazione di attività produttiva potenzialmente inquinante e subentro di nuova attività. Pertanto, si provvede a prevedere un nuovo articolo nelle NTA del PdR.

**NTA del PdR proposta di modifica nuovo articolo:**

**“ART. 71BIS – TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Al fine di garantire la tutela del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:



- a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i, e distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare mantenendo la funzione produttiva;
  - b) le aree e immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, ...);
  - c) le aree oggetto di previsione di interventi urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
  - d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'IAP deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere resa in forma di autocertificazione resa da un tecnico competente in materia e abilitato. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area, in oggetto, il certificato di avvenuta bonifica o di conclusione positiva del procedimento di bonifica.
  3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune di Garbagnate Milanese – Ufficio Tecnico e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia di Milano e all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali deve essere dato avvio al procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini per il rilascio del titolo edilizio o l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento autorizzazione dell'intervento di bonifica. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali certificazioni.
  4. Gli Enti competenti, qualora dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e/o approfondimenti possono richiederle al soggetto interessato nei termini e nelle forme di legge.
  5. In caso di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.”

Pertanto si propone di accogliere il presente punto.



Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti n. 8, n. 10, n. 17, accogliere parzialmente n. 9, n. 11, n. 12, accogliere tutti gli altri punti. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.36

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6883

Osservante: Preatoni Ermenegilda e Giuseppina - Ing. Meroni Luca.

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

Per l'Ambito di Compensazione (AC7), di proprietà delle signore Preatoni, di cambiare classificazione in residenziale prevista per i terreni confinanti, o quantomeno, nell'ottica di trasferire la possibilità edificatoria ove previsto, aumentare l'indice edificatorio portandolo a 0,3 mq/mq.

#### **Punto 2**

In alternativa,  
non modificare la destinazione del bene mantenendo la destinazione agricola.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punti 1 e 2**

L'AC precisa che uno dei progetti strategici del Piano è l'Anello Verde Azzurro locale che vede nel canale Villorosi l'elemento portante che può collegare il sistema del verde locale con le grandi dorsali ad ovest e ad est del territorio comunale e non ultimo con il progetto delle Vie d'acqua Expo – Anello Verde Azzurro del Canale Villorosi EXPO. Per questo motivo a completamento delle aree verdi urbano esistenti, il PGT individua le aree, destinate a verde nel PRG e non attuate, che concorrono alla realizzazione del progetto strategico in questione. Infatti l'area si trova lungo il percorso ciclopedonale esistente lungo il Villorosi oltre ad essere interposta fra aree verde attrezzate e attrezzature scolastiche esistenti. Il PGT individua il meccanismo della Compensazione come strumento di attuazione, attraverso il quale vengono corrisposti diritti volumetrici come ristoro per il proprietario dell'area al posto di apporre un vincolo preordinato all'esproprio. Per quanto esposto si propone di non accogliere entrambi i punti.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1 e 2 complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.37

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6884

Osservante: Cagnotto Tarcisia, Franconeri Maria Grazia, Daniela e Nadia.

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Le Osservanti chiedono per gli edifici, in aree agricole, non più adibiti ad uso agricolo di ammettere la possibilità di cambio d'uso residenziale e la movimentazione dello stesso volume o quelle volte ad usi agricoli per eventuali trasformazioni.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'AC precisa che, in attuazione a quanto previsto nella LR 12/05 all'articolo 10 comma 3, sono stati individuati nelle aree destinate ad agricole gli immobili non più adibiti a tale uso facendo salva la funzione insediata esistente anche se in contrasto. Al momento della dismissione della destinazione d'uso in contrasto, però la legge prevede che per tali immobili potranno insediarsi solo funzioni agricole.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.38

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6885

Osservante: Milani Felicità.

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede che all'articolo 29, comma 11 delle NTA del PdR venga modificato il calcolo del Rapporto di Copertura andando ad escludere anche le vani tecnici (scala).

### *CONTRODEDUZIONE*

L' AC precisa che tale norma è stata prevista allo scopo di preservare la tipologia edilizia storica esistente e non alterare la morfologia complessiva del contesto al fine di tutelare i nuclei storici ancora esistenti.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.39

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6887

Osservante: Bettini Valter.

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

Riperimetrare l'Ambito di Trasformazione AT.R1 sulla proprietà dell'Osservante.

#### **Punto 2**

Aumentare l'indice di utilizzazione territoriale fino a 0,5 mq/mq.

#### **Punto 3**

Incrementare di un ulteriore 10% l'incentivo per la Bioedilizia.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

Nello specifico l'area, nel Documento di Piano, è individuata come ambito di trasformazione, destinato alla riqualificazione del tessuto urbano consolidato. La finalità perseguita dal Piano è quella di un rinnovamento e riqualificazione urbana di parti di città consolidata. Sono, infatti, questi ambiti insistenti su aree già urbanizzate e hanno lo scopo in particolare di risolvere situazioni di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzare situazioni oggetto di degrado urbano. Pertanto la loro perimetrazione va considerata secondo questo obiettivo. Pur tuttavia si precisa che la verifica finale a scala di maggiore verrà fatta nella fase di pianificazione attuativa. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

Il Piano persegue è non solo l'obiettivo strategico di *"ricostruire la città costruita"* ma anche quello di orientare la crescita della popolazione residente in modo equilibrato e compatibile con le risorse ambientali, andando ad intervenire per migliorare la qualità del tessuto edilizio urbano, anche in relazione alle nuove indicazioni di risparmio energetico, sostenibilità ambientale degli insediamenti, tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio. Sulla base di questi orientamenti è stato individuato l'indice di utilizzazione territoriale per gli Ambiti di Trasformazione. Un indice che rispondesse all'esigenza di trasformazione/riqualificazione del territorio il più possibile aderente agli obiettivi prefissati sia nel *"Programma del Sindaco"* che nelle *"Linee guida per la redazione del PGT"* diversificandolo per aree già edificate e aree libere. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.



**Punto 3**

Riprendendo quanto sopra esposto alla proposta di controdeduzione relativa al punto n. 2 della presente Osservazione, si ribadisce l'indicazione di uno sviluppo equilibrato e compatibile con l'intero contesto sia dal punto di vista morfologico che dal punto di vista ambientale. Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 2, 3 complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.40

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6888

Osservante: Pirovano Antonio e Vaghi Franca

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Le Osservanti chiedono per gli edifici, in aree agricole, non più adibiti ad uso agricolo di ammettere la possibilità di cambio d'uso residenziale e la movimentazione dello stesso volume o quelle volte ad usi agricoli.

### *CONTRODEDUZIONE*

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 37**.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.41

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6889

Osservante: IMPRO srl

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono, per l'area di loro proprietà in Santa Maria Rossa (fg. 28 mappale 94) di modificare la destinazione d'uso da area agricola a residenziale e individuando al contempo la previsione di una nuova viabilità per il quartiere.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'Amministrazione Comunale precisa che l'elaborazione della proposta di Piano ha assunto un principio importante nella sua formulazione previsionale, caratterizzandosi come proposta progettuale particolarmente attenta agli aspetti di governo e di tutela ambientale, perseguendo in particolar modo l'obiettivo di contenere il consumo di suolo e al tempo stesso di contenimento del carico urbanistico complessivo.

L'assetto territoriale che il PGT propone è quello di una fitta rete di connessioni verdi che mettono in relazione il Parco delle Groane con il resto del territorio comunale e in questo specifico caso l'area agricola, che si sviluppa lungo via Valera, rappresenta il corridoio di connessione tra il Canale Villoresi – Vie d'Acqua EXPO e il lembo di Parco delle Groane, nonché la Dorsale Verde Nord, che si sviluppa in Arese. Il Canale Villoresi è stato individuato come principale linea di connessione verde fra il Plis del Lura, le Vie d'acqua di Expo e non ultimo ancora il Parco delle Groane ad est e a sud.

In particolare, l'area oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito sopra descritto, sul quale il PGT prevede, nel Documento di Piano, l'ampliamento del Parco delle Groane e si pone in continuità con la previsione ad area agricola inserita nel Piano di Governo del Territorio, recentemente adottato, dal Comune di Arese.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.42

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6890

Osservante: Franconeri Daniela

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Le Osservanti chiedono per gli edifici, in aree agricole, non più adibiti ad uso agricolo di ammettere la possibilità di cambio d'uso residenziale e la movimentazione dello stesso volume o quelle volte ad usi agricoli.

### *CONTRODEDUZIONE*

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 37**.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.43

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6891

Osservante: Garbagnate Futura

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

#### **Premesse**

L'Osservante ritiene che il PGT non abbia risolto alcune problematiche relative a: connessioni tra le frazioni , ex SS 233 Varesina, accessibilità del nuovo ospedale e definizione della destinazione del vecchio ospedale, alle aree nel Parco delle Groane ed alle aree del compendio Alfa Romeo.

L'Osservante formula inoltre una serie di considerazioni, in merito a:

#### **Punto 1**

Risorsa alla partecipazione. Scarsa pubblicizzazione e partecipazione pubblica nella redazione del PGT.

#### **Punto 2**

Risorsa indicatori ambientali (valutazioni di sostenibilità e monitoraggio delle trasformazioni). L'Osservante, a tale proposito, propone di effettuare con periodicità almeno biennale la verifica degli esiti dei processi di trasformazione territoriale avviati e realizzati per un arco temporale continuativo di almeno dieci anni, mediante una relazione pubblica dell'AC rivolta alla cittadinanza e aperta al confronto.

#### **Punto 3**

Regime delle acque. L'Osservante propone la possibilità di utilizzo della geotermia come fonte rinnovabile, a inserire nel Piano Energetico Comunale.

#### **Punto 4**

Energia e utilizzo delle rinnovabili.

#### **Punto 5**

Dimensionamento.

#### **Punto 6**

Viabilità e trasporti.

#### **Punto 7**

Governo del territorio – quali obiettivi, quale pianificazione?

#### **Punto 8**

PGT di Garbagnate Milanese e precondizioni urbanistiche.

#### **Punto 9**

PGT di Garbagnate Milanese: gli aspetti strutturali.

#### **Punto 10**

Piano delle Regole.

#### **Punto 11**

Considerazioni finali.



## CONTRODEDUZIONE

### Premesse

Relativamente alle premesse si precisa che il territorio comunale, seppur con le proprie specificità di carattere infrastrutturale e con i vincoli imposti da piani già convenzionati, è stato considerato quale territorio con un impianto di carattere unitario che vede rafforzati i collegamenti tra le frazioni attraverso i percorsi della mobilità lenta e soprattutto mediante l'attuazione dei progetti strategici. Va inoltre evidenziato che la previsione della nuova viabilità a confine con Lainate, prevista anche dal Piano Territoriale Provinciale, rappresenta proprio l'occasione tangibile di depotenziare la ex SS 233 Varesina e liberare l'abitato dal traffico di attraversamento. In merito alle osservazioni inerenti il nuovo ed il vecchio ospedale ed all'area Alfa Romeo si fa presente che si tratta di una problematica di carattere sovra-comunale. Anche per quanto riguarda il parco delle Groane, sottolineando come il documento di Piano pone le basi per un ampliamento in comune di Garbagnate Milanese, occorre riferirsi alle procedure di pianificazione previste dalla norma, procedure nelle quali il comune di Garbagnate Milanese potrà dare il proprio apporto.

### Punto 1

Per quanto riguarda l'osservazione relativa alla scarsa informazione e partecipazione pubblica alla formazione del PGT, l'AC precisa che, a seguito della approvazione delle nuove "*Linee guida per la formazione del PGT*"<sup>1</sup>, sono stati redatti i nuovi indirizzi per la elaborazione del PGT. Le Linee guida per la formazione del PGT non sono un atto previsto dalla normativa, ma rappresentano un atto volontaristico, finalizzato a condividere con il Consiglio Comunale gli indirizzi e rendere partecipe la cittadinanza della visione dell'Amministrazione rispetto ai temi di governo del territorio a partire dalle fasi iniziali della formazione del Piano. A tale proposito, sulla base delle nuove Linee guida, pubblicate anche sul sito internet del Comune, sono stati effettuati **6** incontri pubblici nei vari quartieri della città, finalizzati a condividere con la cittadinanza i nuovi indirizzi dell'Amministrazione e a raccogliere istanze riguardanti la nuova elaborazione del Piano.

Il processo di partecipazione e confronto è proseguito con ulteriori **7** incontri (ottobre-novembre 2013) con la cittadinanza, finalizzati ad illustrare i contenuti del nuovo Documento di Piano, per **un totale di 13 incontri pubblici**.

In parallelo al processo partecipativo è stata svolta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato e verificato la predisposizione del Piano per quanto riguarda gli aspetti ambientali e il confronto con gli enti competenti in materia. Nell'ambito della procedura è stato emanato avviso per la presentazione dei pareri delle parti sociali ed economiche.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

---

<sup>1</sup>Delibera di Consiglio Comunale n. n. 2 del 24.01.2013



## **Punto 2**

Si precisa che il Documento di Piano e gli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica hanno preso in considerazione anche le trasformazioni in atto o comunque già convenzionate derivanti dalla attuazione del piano regolatore generale o sue varianti.

Quanto al monitoraggio degli Ambiti di Trasformazione, si fa riferimento a quanto scritto nel Rapporto Ambientale (cfr. RA, §12.2) "Il monitoraggio prevede la pubblicazione di apposite relazioni periodiche, preferibilmente con cadenza annuale, contenenti l'aggiornamento dei valori degli indicatori di monitoraggio, l'analisi della loro evoluzione, il confronto con i valori preventivati e una valutazione delle cause che possono avere determinato l'eventuale scostamento. I risultati di queste analisi sono di supporto alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale in merito alla verifica del raggiungimento degli obiettivi, delle criticità riscontrate, delle possibili soluzioni operative e del riorientamento delle azioni di Piano (...) Il reperimento di informazioni relative allo stato di attuazione del Piano, ma soprattutto ai suoi effetti ambientali, può avvenire anche attivando processi di consultazione sui contenuti della relazione di monitoraggio da parte del pubblico, che può fornire un contributo efficace all'interpretazione delle analisi e all'individuazione di proposte correttive. Le revisioni suggerite dal monitoraggio possono riguardare diversi aspetti del Piano, quali scelte localizzative, valori degli indici edificatori, tipologia e ambito di azione degli strumenti attuativi delle previsioni in essere. Nel caso di particolari criticità, le relazioni di monitoraggio possono far emergere la necessità di apportare al Piano modifiche anche di rilievo, ad esempio revisioni sostanziali degli obiettivi di PGT, tali da rendere necessarie varianti di PGT."

Si ritiene comunque utile l'apporto relativo alla richiesta di rendere pubblica la relazione di monitoraggio e pertanto si ritiene di accogliere parzialmente il presente punto introducendo tale precisazione nel paragrafo sopra riportato.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

## **Punto 3**

L'AC precisa che all'interno del Regolamento Energetico Ambientale si fa riferimento alla possibilità di utilizzo della geotermia come fonte rinnovabile alternativa agli impianti solari termici o alle pompe di calore a bassa entalpia.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

## **Punto 4**

L'AC precisa che ha aderito al Programma europeo denominato 'Patto dei Sindaci' (Covenant of Mayors), dove gli Enti Locali assumono un ruolo di primo piano nello sviluppo della politica energetica dell'Unione, impegnandosi ad andare oltre l'obiettivo del 20% di riduzione di CO2 entro il 2020.

Il Comune di Garbagnate Milanese dopo aver aderito a questo Programma, come prima azione ha approvato il 20 novembre 2012 con Del. CC. n. 56 il Piano di



Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) e successivamente il "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale".

Un ulteriore fase di sviluppo del programma è stata affrontata nella redazione del PGT, che ha fatto proprie le indicazioni inserimento nel Regolamento Energetico Ambientale e, a sua volta, ha previsto forme di incentivazioni per le trasformazioni che vanno nella direzione di premiare interventi eco-sostenibili, di cui all'articolo 69 delle NTA del PdR e poi negli Indirizzi normativi del Documento di Piano agli articoli 12 e 13. Sono previsti una serie di provvedimenti volti alla tutela dell'ambiente e al risparmio energetico anche nel Rapporto Ambientale della VAS. Accanto a queste azioni, sono stati individuati una serie di obiettivi che mirano a migliorare dal punto di vista energetico il singolo edificio ma anche il contesto. A tale riguardo, ad esempio, attraverso l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione si prevede una riduzione della superficie coperta, è stata declinata la rete ecologica comunale. Nella normativa del Piano delle Regole è stato predisposto un titolo specifico "TITOLO VI – Interventi di sostenibilità ambientale" all'interno del quale si affrontano i temi relativi sia alla tutela del Paesaggio che agli interventi di rilevanza ambientale, di riqualificazione ambientale nonché il ciclo delle acque e dei rifiuti. Si ritiene di accogliere il punto dell'osservazione modificando il Piano delle Regole e sostituendo le parole nei punti in cui "Regolamento energetico" con le parole "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale".

Per le motivazioni sopraesposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 5**

Per quanto riguarda il dimensionamento, l'AC precisa che non è stata valutata esclusivamente la dimensione quantitativa in termini di superficie ad abitanti oppure di crescita demografica ma anche la struttura sociale del Comune. Al trend della popolazione, calcolata secondo un saldo naturale, vanno aggiunti diversi fattori: il saldo migratorio, che, come evidenziato nel quadro socio economico (pag. 12), vede una crescita dei movimenti migratori in entrata; l'offerta del mercato immobiliare, che può determinare migrazione di popolazione, in particolare nei casi di previsione di offerta di edilizia residenziale sociale; il numero delle famiglie, che è un fattore importante da tenere in considerazione.

Rispetto a quest'ultimo, è opportuno fare una puntualizzazione: la necessità di abitazioni, oltre ad essere valutata in considerazione del numero degli abitanti, deve essere dimensionata anche considerando il rapporto tra alloggi e numero di famiglie. La storia recente, come evidenziato nel grafico contenuto nel quadro socio economico (figura 10, pag. 14), evidenzia come tra il 2001 e il 2007, a fronte di una leggera decrescita della popolazione (-0,7%) si è rilevato altresì un forte incremento del numero di famiglie (+10%). Dato in aumento anche negli anni successivi, fino ad arrivare al 31 dicembre 2013 ad un dato poco inferiore a 11.200 nuclei familiari. Questo è dato dal fatto che oggi si è ridotto il numero



medio di componenti per nucleo familiare, con riflessi sulla necessità di un maggior numero di alloggi. Il vero fattore su cui dimensionare l'offerta residenziale è dunque il numero delle famiglie, più che quello degli abitanti.

Tornando allo scenario proposto, il Piano individua una crescita massima possibile fino a ca. 29.400 abitanti teorici. Riteniamo che tale previsione sia in linea con la programmazione della città che deve garantire anche la possibilità di una dotazione di nuove abitazioni, delle quali più del 20% è destinato al social housing. Si rimarca inoltre che tale scenario è verificabile nell'ipotesi di totale attuazione delle previsioni del PGT.

Unitamente alla previsione di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, la percentuale di alloggi vuoti nel patrimonio esistente, in quantità comunque limitata rispetto alla totalità delle unità immobiliari, permettere di contenere i prezzi degli alloggi, sia in vendita che in affitto, agevolando l'accesso alla casa per le fasce di popolazione più deboli.

Rispetto al tema delle attività produttive, ha individuato nel Documento di Piano un ambito di trasformazione, già oggetto di previsione del PRG, che si andrà a configurare come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. La trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 6**

L'AC prende in considerazione che vengono condivise alcune scelte in tema di viabilità previste nel PGT adottato e precisa che, fra i progetti in fase di programmazione e realizzazione di scala territoriale, il PGT ha recepito al suo interno anche la previsione delle Ferrovie Regionali che andrà a realizzare un nuovo binario di testa in coincidenza dell'innesto dell'ex – ferrovia Alfa Romeo andando così a eliminare la possibilità di integrazione dei due sistemi di trasporto pubblico. Pur tuttavia, l'AC ha voluto inserire l'anello ferroviario nel progetto strategico del Canale Verde Azzurro Locale per poter realizzare su di esso una green way.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 7**

L'AC rispetto ai 7 obiettivi indicati in osservazione precisa che:

1. rispetto a nuovi approcci e metodiche in grado di valutare le trasformazioni del DdP, il Piano adottato per controllare le ricadute sull'ambiente e sul paesaggio delle trasformazioni ha previsto per alcuni Ambiti più delicati rispetto ad altri, il ricorso alla VAS in fase di pianificazione attuativa. Inoltre all'interno della VAS sono stati individuati gli indicatori ambientali che devono servire a



come elementi di controllo ed eventuale correzione delle ricadute negative sull'ambiente.

2. Per quanto riguarda la quantità dei carichi urbanistici, del consumo di suolo e delle componenti naturali, si riporta quanto scritto nella Relazione del Documento di Piano al capitolo 8.1.

*Il DdP, pertanto, elabora una previsione complessiva relativamente contenuta, anche in rapporto alla dimensione delle previsioni insediative in fase di realizzazione che nei prossimi anni interesseranno il territorio di Garbagnate Milanese e che sono da ricondurre a progettualità e previsioni della strumentazione urbanistica vigente (PRG e Documento di Inquadramento).*

In particolare si precisa che, sulla base degli indicatori provinciali, il Documento di Piano ha dimostrato che il consumo di suolo rispetto alle previsioni incluse nel PTC della Provincia di Milano, a tale proposito si veda la tabella 9 nella Relazione del Documento di Piano. Non si sottolinea che il PGT non ha confermato alcune previsioni contenute nel PRG Vigente, classificando tali aree come agricole in quanto ritenute importanti ai fini dei progetti strategici.

3. per quanto riguarda la verifica delle alternative relative agli Scenari di Piano, si precisa che tutto ciò è stato valutato all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con la valutazione delle alternative di Piano, dove vengono verificati gli scenari rispetto alle ricadute ambientali che potrebbero causare. Per quanto riguarda la sostenibilità delle scelte, si ritiene che il PGT abbia perseguito *il miglioramento dell'offerta di servizi e attrezzature nell'ottica del coordinamento delle risorse pubbliche e private su progetti concertati e sostenibili dal punto di vista ambientale ed economico.*

*In particolare, le attrezzature e i servizi di interesse generale previsti saranno attuati:*

- *direttamente dall'Amministrazione, nell'ambito delle proprie disponibilità e capacità di bilancio e dunque della copertura finanziaria delle opere, attraverso l'impiego degli oneri di urbanizzazione;*
- *dai promotori degli interventi di trasformazione urbanistica e di nuova edificazione, attraverso la cessione delle aree necessarie e la diretta realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti;*
- *direttamente dai proprietari delle aree destinate a servizi e attrezzature, tramite convenzionamento, accreditamento o di vincolo funzionale.*

*Occorre ancora una volta ribadire che, ai fini della fattibilità delle previsioni del Piano dei Servizi:*

- *gli Ambiti di Trasformazione, previsti dal Documento di Piano, si auto sostengono economicamente, dal momento che prevedono l'acquisizione delle aree e/o la realizzazione dei servizi e delle attrezzature;*
- *gli interventi da realizzarsi nel Tessuto Urbano Consolidato, definiti dal Piano delle Regole, mediante pianificazione attuativa, titolo abilitativo convenzionato e cambi d'uso comportanti incremento del fabbisogno di attrezzature pubbliche, partecipano al miglioramento della dotazione esistente nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi.*



5. per quanto riguarda il rapporto tra gli elementi strutturali del Piano e quelli sovra locali, l'AC precisa che la proposta di Piano è strettamente correlata con le scelte, a livello sovra comunale, con particolare attenzione alle questioni ambientali e mobilità attraverso, ad esempio, l'individuazione dei progetti strategici di Piano che sono stati messi in relazione, per esempio, con la Rete ecologica regionale e con la Rete ecologica Provinciale.

6. per quanto riguarda l'incentivazione per la rivitalizzazione demografica, l'AC ha individuato una serie di azioni per implementare il sistema dei servizi, per contenere i prezzi degli alloggi, sia in vendita che in affitto, agevolando l'accesso alla casa per le fasce di popolazione più deboli, per riqualificare il tessuto urbano esistente nel suo insieme favorendo la riconversione funzionale e premiando interventi edilizi migliorativi dal punto di vista ambientale ed ecologico.

7. per quanto riguarda l'incentivazione di tipologie produttive e di servizi compatibili, l'AC rinvia quanto esposto al precedente punto 5 (ultimo paragrafo) relativamente alle attività produttive.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 8**

L'AC prende atto delle considerazioni positive riguardo la riduzione degli ambiti di trasformazione, precisa che, rispetto alle criticità esposte riguardo agli ambiti ATU1, ATU3 e AT.R11, sono scelte volte al completamento del tessuto urbano consolidato in quanto lotti interclusi nel costruito. Scelte volte inoltre all'implementazione degli spazi verdi e della sosta, nonché alla ripristino di situazione ambientalmente critiche come l'ATR11, per il quale si tiene a precisare che trattasi di un lotto costruito e da riorganizzare che pertanto non può essere considerato consumo di suolo libero. Per quanto riguarda la contrarietà espressa per l'Ambito di Trasformazione ATU2, l'AC ribadisce la finalità più volta esposta di aver individuato nel Documento di Piano un ambito di trasformazione, già oggetto di previsione del PRG, che si andrà a configurare come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate che può accogliere le attività produttive espulse dal tessuto residenziale. Quest'ultima trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 9**

Per quanto riguarda le osservazioni avanzate sulle aree verdi, l'AC precisa che dal progetto di Piano si avrà un'implementazione di queste aree pari a circa 7 ha attraverso il meccanismo della Compensazione, oltre al mantenimento dell'esistente. Inoltre, il PGT ha posto una particolare attenzione negli Ambiti di Riqualificazione Urbana che dovrebbero contribuire a "liberare" più suolo grazie al processo di riconversione oltre al completamento del verde grazie alle cessioni



di aree individuate in essi. Vanno poi menzionati i Progetti Strategici di Piano che sono volti a connettere il sistema del verde a scala territoriale con quello locale, avendo come asse principale il canale Villoresi che deve essere concepito come momento di unione delle porzioni a nord e a sud della città.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 10**

Per quanto riguarda il Piano delle Regole, l'AC ha avuto come obiettivo quello di elaborare una normativa in continuità con quella prevista nel PRG Vigente cercando di renderla più semplice e senza possibilità di fraintendimenti. A tale proposito, la normativa di PGT è stata verificata anche dopo la sua adozione per poter migliorarne l'efficacia. A tale proposito si colgono come contributi positivi i contributi espressi ed evidenziati nelle osservazioni prodotte dall'Ufficio Tecnico. Per quanto riguarda il Manuale allegato alle NTA, premettendo che riguarda gli aspetti essenzialmente estetici, si ritiene siano chiaramente espressi ed indicati gli elementi prescrittivi e quelli che costituiscono delle indicazioni, in quanto si ritiene che la progettazione non deve essere condizionata da norme troppo rigide.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 11**

L'AC prende atto delle considerazioni positive espresse in generale sull'impianto del PGT, e ribadisce quanto già esposto nei precedenti punti a riguardo del sistema della viabilità, sull'individuazione delle Ambiti di Trasformazione e sulle questioni energetiche. Quest'ultime da considerare in sinergia con il PAES e il "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale". Relativamente alle tipologie di attività insediabili si è tenuto conto della normativa di settore che non consente l'introduzione di limitazioni.

Per le motivazioni sopraesposte si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 accogliere parzialmente nn. 2, 4. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.44

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6892

Osservante: Arch. Valerio Testa

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di integrare le NTA del Piano delle Regole con una norma di salvaguardia per gli ambiti inclusi nelle zone di ampliamento del Parco delle Groane e nelle zone in cui è prevista l'istituzione del PLIS "Valle del torrente Lura".

### *CONTRODEDUZIONI*

L'AC ritiene che l'integrazione richiesta sia coerente con gli obiettivi e le strategie del PGT e pertanto provvede a modificare le NTA del Piano delle Regole prevedendo un nuovo articolo 73, all'interno della Titolo VII – norma transitoria, andando a mettere in coerenza con la normativa del Piano dei Servizi. Non viene estesa tale norma alle aree ricadenti nell'ampliamento del Parco delle Groane perché sono inserite solo nel DdP in quanto richiedono una procedura di Variante del PTC con approvazione regionale dai tempi medio lunghi.

### **NTA del PdR.**

#### **Proposta di un nuovo articolo:**

#### **"Art. 73. Norma transitoria delle Aree di istituzione ampliamento del PLIS del Lura.**

1. Alle aree di istituzione ampliamento del PLIS del Lura si applicano le seguenti norme transitorie. Non sono consentiti:
  - a. La costruzione di recinzioni nelle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantumazione e quelle strettamente pertinenti gli insediamenti edilizi e agricoli;
  - b. La chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attivazione di discariche;
  - c. L'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere;
  - d. L'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica del parco e quella viaria e turistica;
  - e. Gli interventi che possono causare alterazioni o danni all'ambiente o mutamento di tipi coltivazione e piantagione in atto, salve le normali rotazioni agricole e i tagli selettivi; in particolare non sono consentiti i disboscamenti;
  - f. L'apertura di cave."

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.45

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6893

Osservante: Movimento 5 stelle

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

Gli Osservanti chiedono di

#### **Premessa**

Annullare le previsioni degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, relativi agli ambiti AT.U1, AT.U2, AT.U3.

#### **Punto 1**

Provvedere all'aggiornamento dell'Inventario proprietà comunali.

#### **Punto 2**

Completare le schede del censimento dei servizi-attrezzature esistenti e di inserire un'apposita sezione relativa al Programma delle Opere Pubbliche (POP).

#### **Punto 3**

Individuare immobili all'interno del patrimonio pubblico da adibire per servizi ai giovani da mettere a sistema con gli altri servizi.

#### **Punto 3.1**

Dedicare i locali di proprietà comunali all'interno del complesso del Quadrifoglio ad un progetto di aggregazione giovanile.

#### **Punto 4**

Dettagliare quali iniziative intende mettere in campo per raggiungere l'obiettivo "Indirizzare lo sviluppo produttivo e commerciale".

#### **Punto 5**

Inserire, per quanto riguarda gli Orti sociali, alla fin del paragrafo 5.1 la seguente proposizione:

"Ad ulteriore elemento di valorizzazione del verde come risorsa è interesse della comunità la predisposizione di un'area comunale adibita ad orto sociale. Questa iniziativa, da collegare con le reti di mobilità sostenibile e possibilmente con il territorio vincolato da Parchi o Zone Agricole Strategiche, punta alla realizzazione di una infrastruttura di riferimento per ridare alla terra la sua vocazione produttiva coinvolgendo gli attori in un lavoro di collaborazione interpersonale, riscoperta degli spazi fisici di socialità e di relazione tra uomo e natura", mediante stipula di un'apposita convenzione con le associazioni presenti sul territorio.

#### **Punto 6**

Eliminare l'Ambito di Trasformazione ATU3.

#### **Punto 7**

Eliminare l'Ambito di Trasformazione ATR11.

#### **Punto 8**

Eliminare l'Ambito di Trasformazione ATU2 e destinarlo a servizi con finalità di implementare le aree verdi.

#### **Punto 9**



Valutare e predisporre un piano che preveda lo sviluppo di una rete di teleriscaldamento, usando anche la geotermia a bassa entalpia.

**Punto 10**

Eliminare l'Ambito di Trasformazione ATU1.

**Punto 11**

Ambito di Trasformazione ATR2a e ATR2b. Ampliare il più possibile l'estensione dell'area di mitigazione lungo il torrente Guisa e di prevedere al piano terra degli edifici servizi comunali di base.

**Punto 12**

NTA del Piano dei Servizi, art. 17. Escludere la realizzazione di impianti di incenerimento, termovalorizzazione e similari su tutto il territorio.

*CONTRODEDUZIONI*

**Premessa**

Come già segnalato nella controdeduzione all'osservazione n. 32, il dimensionamento del PGT, relativamente alle previsioni di tipo residenziale, non è unicamente legato a fattori di crescita demografica. Alla tendenza della popolazione, calcolata secondo un saldo naturale, vanno aggiunti diversi fattori: il saldo migratorio, che, come evidenziato nel quadro socio economico (pag. 12) vede una crescita dei movimenti migratori in entrata; l'offerta del mercato immobiliare, che può determinare migrazione di popolazione, in particolare nei casi di previsione di offerta di edilizia residenziale sociale; il numero delle famiglie.

In merito alle considerazioni, si sottolinea come questo PGT è basato sul recupero e sulla riqualificazione della città esistente. Pare strumentale focalizzarsi su 3 ambiti di trasformazione che producono consumo di suolo, su un totale di 18 ambiti di trasformazione. Di questi tre, soltanto due hanno destinazione residenziale, per un totale di meno di 6 mila mq di slp potenziale. Il terzo ambito ha destinazione produttiva, dunque finalizzato al lavoro, rilevante problema contemporaneo, inteso come ambito per dare la possibilità alle attività, oggi degradate e immerse nel tessuto residenziale, di avere spazi in cui rilocalizzare le proprie attività. Inoltre, l'AC precisa che all'interno di quest'ambiti viene individuata una significativa percentuale di aree verdi, per implementare la rete ecologica e per ripristinare situazioni interne a fasce i rispetto nonché individuare nuove connessioni locali verso il Parco delle Groane.

Per quanto riguarda le richieste finali, stante quanto già sopra relazionato, si sottolinea che il PGT in adozione si basa su uno sviluppo contenuto, privilegia il recupero di aree già edificate, valorizza e tutela le aree agricole esistenti oltre a prevedere l'acquisizione a patrimonio pubblico di circa 7 ettari di superficie.

**Punto 1**

Si precisa che la ricognizione dei servizi comunali è stata svolta con l'obiettivo di avere una base conoscitiva, rilevata nel 2009, in concomitanza con la prima stesura del PGT, che ricostruisce un quadro completo delle attrezzature e delle



aree verdi pubbliche nell'ottica di uno strumento di lavoro per l'Ufficio Tecnico da poter utilizzare e aggiornare a secondo delle esigenze insorgenti. Il dato fornito dall'ufficio patrimonio non ha avuto scostamenti significativi dal 2007 ad oggi. Si evidenzia che nella relazione del Piano dei Servizi, precisamente nella nota presente a pagina 9, è stato precisato quanto segue:

*"I dati trattati nella presente relazione sono riferiti al dicembre 2010, fase di redazione del Piano dei Servizi. A seguito di avvenuto confronto con gli altri settori dell'Amministrazione Comunale e verificato che non vi sono state modifiche sostanziali dal punto di vista quantitativo, si è ritenuto opportuno fissare il periodo di riferimento per il reperimento dei dati utili al corredo analitico del Piano, al dicembre 2010, salvo alcuni puntuali aggiornamenti."* Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

## **Punto 2**

Per quanto riguarda la logica di elaborazione delle schede di censimento e la loro incompletezza, si rinvia a quanto esposto al punto n. 2 della presente osservazione. Si precisa che le schede sono state predisposte come base ricognitiva utile alla futura gestione di tali beni. La necessità di interventi di manutenzione sul patrimonio esistente è stata evidenziata ma il Piano dei Servizi diverrebbe uno strumento troppo rigido qualora venisse corredato da un elenco di interventi e da scale di priorità. Le schede allegate hanno proprio lo scopo di evidenziare eventuali necessità di intervento e consentirne una programmazione futura. Si conviene tuttavia sulla necessità di allegare quanto previsto nel Piano delle Opere Pubbliche precisando che lo stesso ha una validità temporale più breve rispetto al Piano dei Servizi. Il Piano delle Opere Pubbliche riguarda le opere che sono finanziate direttamente con fondi di bilancio, invece il Piano dei Servizi comprende anche le opere che possono essere eseguite dai privati. Tuttavia si ritiene utile quale fonte di tipo conoscitivo. Pertanto si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

## **Punto 3 e 3.1**

Si ritengono sufficienti, rispetto all'insieme complessivo dei servizi, gli spazi individuati per i giovani in relazione al fabbisogno complessivo, si conviene in linea generale sull'individuazione di spazi da dedicare ai giovani anche come momento di aggregazione e si prenderanno in considerazione le indicazioni avanzate nell'osservazione.

Pertanto si propone di non accogliere i presenti punti.

## **Punto 4**

Per quanto riguarda lo sviluppo produttivo, il PGT ha individuato l'Ambito di Trasformazione ATU2 2 parte del ATR2(b) come i luoghi del lavoro da svilupparsi il primo come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate e il secondo come riconfigurazione di un'area produttiva dismessa.



Per quanto riguarda lo sviluppo commerciale, il PGT vieta espressamente la possibilità di realizzare nuove Grandi Strutture di Vendita sul territorio comunale (art. 19, c. 4 NTA PdR). Non sarà pertanto possibile realizzare nuovi centri commerciali. Altresì, offre in tutti i tessuti della città la possibilità di aprire negozi di vicinato e attività paracommerciali, proprio al fine di implementare la logica di sviluppo del piccolo commercio. La prospettiva, anche grazie alla futura riduzione di traffico della ex ss Varesina, oltreché del centro storico, è proprio quella indicata, di favorire lo sviluppo di centri commerciali naturali, che hanno però processi di formazione ai quali si può contribuire con politiche attive, ma di medio periodo. Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 5**

Si condivide quanto espresso relativamente all'agricoltura e in particolare al tema specifico degli orti sociali. Il PGT individua, ad esempio, gli Ambiti di Compensazione, che possono essere destinati a molteplici usi e funzioni di tipo pubblico. L'Amministrazione si impegna a valutare la possibilità di destinare almeno una di queste aree ad orti sociali, in fase di attuazione del PGT. Al contempo integra la Relazione del Piano dei Servizi con la proposizione indicata. Pertanto si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 6**

L'AC, rinvia a quanto esposto nella proposta di Controdeduzione n. 43 punto 8. Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 7**

L'AC, rinvia a quanto esposto nella proposta di Controdeduzione n. 43 punto 8. Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 8**

L'AC, rinvia a quanto esposto nella proposta di Controdeduzione n. 43 punto 8. Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 9**

L'AC precisa che all'interno del "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale" è previsto già l'utilizzo della geotermia come fonte di energia rinnovabile.

Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 10**

Per quanto riguarda il consumo di suolo, l'AC riporta quanto indicato nel Rapporto Ambientale: *"Il suolo consumato a Garbagnate è pari attualmente a 5,5 km<sup>2</sup>, contro una superficie totale comunale di 8,8 km<sup>2</sup>, per un totale di circa il 62,5%. Il dato attuale è destinato ad aumentare in seguito all'attuazione dei piani esecutivi e programmi integrati previsti dal previgente PRG e non ancora*



realizzati, come indicato nello scenario di riferimento del piano. L'attuazione degli ambiti previsti dal PGT comporta un incremento del consumo di suolo del 0,6% circa, che porta a raggiungere un totale del 65,3% dell'intera superficie comunale.

È infine opportuna una precisazione riguardo alla verifica di compatibilità delle previsioni di PGT, rispetto al PTCP di Milano attualmente vigente (2003), sul tema del consumo di suolo. La normativa di PTCP detta infatti disposizioni per il consumo di suolo non urbanizzato, al fine di contemperare le esigenze di tutela del territorio con le istanze di sviluppo insediativo (art. 84). La Provincia considera quale preconditione all'ammissibilità di incrementi delle espansioni urbanizzative l'avvenuto utilizzo di almeno il 75% delle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, in termini di superficie lorda di pavimento (slp). Più nel dettaglio, tale quota include l'avvenuta attuazione o la programmazione in atto, attraverso piani attuativi già adottati, di una quota pari ad almeno il 75% della slp residenziale ed extraresidenziale – con esclusione della superficie destinata ad attrezzature nel PRG vigente. Il verificarsi di tale condizione nel caso di Garbagnate, come riportato nella Relazione del DdP di PGT, dà luogo alla possibilità di prevedere, nell'ambito del PGT, un incremento dell' "Indice del consumo di suolo" pari ad un valore massimo del 2%. L'indice considerato è dato dal rapporto fra la superficie urbanizzata (intesa dal PTCP quale somma delle superfici esistenti e di quelle programmate con piano attuativo - ad uso residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi e attrezzature pubbliche urbane, nonché per attrezzature di interesse generale, ad esclusione dei parchi urbani e territoriali – misurata alla data di adozione dello strumento urbanistico) e la superficie territoriale comunale. Il DdP prevede dunque previsioni di espansione della superficie urbanizzata coerenti con la soglia stabilita dal PTCP."

Viste le dimensioni molto limitate e la completa interclusione all'interno del tessuto urbanizzato non si ritiene di stralciare l'Ambito di Trasformazione (ATU1). A tutela delle questioni ambientali, viene comunque richiesto, in fase di attuazione di verificare, con il Parco delle Groane, l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 11**

L'AC precisa che, per quanto riguarda la fascia di mitigazione ambientale lungo il Guisa, è prevista un'area in cessione che un limite di arretramento che concorre ad istituire una considerevole fascia da attrezzare a verde. Si sottolinea che anche questo ambito deve essere oggetto di VAS nella fase di attuazione per verificare ulteriormente le questioni ambientali.

L'AC precisa che la Scheda norma disciplina le quantità di massima e dà indicazioni sull'assetto complessivo dell'Ambito, nella fase di presentazione del piano attuativo, si potrà verificare la dislocazione dei servizi dovuti. Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.



### **Punto 12**

L'AC precisa che ha escluso l'insediamento delle industrie insalubri di 1 e 2 classe in tutte le aree residenziali. Gli impianti citati nell'osservazione non sono autorizzati dalla amministrazione comunale ma dalla Regione nel rispetto del Piano Regionale Gestione Rifiuti con la procedura contemplata all'art. 208 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. "Autorizzazione unica per i nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti" il quale prevede che l'autorizzazione costituisca anche variante allo strumento urbanistico. Tuttavia, ritenendo positivo il contenuto dell'osservazione poiché il territorio comunale non dispone di aree idonee all'insediamento di tali impianti in quanto trattasi di un territorio caratterizzato da un assetto urbanizzativo consolidato, si propone di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione quanto proposto "Viene esclusa la realizzazione di impianti di incenerimento e termovalorizzazione su tutto il territorio comunale". Non si ritiene corretto introdurre anche la dizione "similari", in quanto tale dizione può riguardare anche impianti di trattamento presenti sul territorio (es. area Alfa Romeo). Si provvede a integrare l'articolo 23 con un nuovo comma:

#### **NTA del PdR proposta di modifica.**

##### **Art. 23, comma 15.**

1. Non è ammesso il nuovo insediamento di impianti di incenerimento e termovalorizzazione su tutto il territorio comunale.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 3 - 3.1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e di accogliere parzialmente i punti 2, 5 e 12. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.46

Data: 224/03/2014

Prot. generale: 6894

Osservante: Edilinvestimenti srl

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante avanza le seguenti osservazioni:

#### **Punto 1 – Documento di Piano**

DdP – tav. 1dp Errata indicazione uso del suolo; errata individuazione degli Ambiti agricoli strategici.

##### *Punto 1.1*

L'Osservante chiede di escludere le aree dei Ricorrenti al TAR dagli Ambiti Agricoli Strategici;

##### *Punto 1.2*

L'Osservante chiede di escludere le aree dei Ricorrenti al TAR dalla proposta di ampliamento del PLIS del Lura;

##### *Punto 1.3*

L'Osservante chiede, in via principale, di ripristinare ad ambito produttivo/commerciale come da previsione del PRG Vigente;

##### *Punto 1.4*

L'Osservante chiede, in via subordinata, di individuare l'area in aderenza agli artt. 8 c. 2e-bis 97 della LR 12/05 – fra quelle rientranti nell'articolo 1, comma 3 – bis della LR 12/05, determinando le finalità del recupero e le modalità di intervento;

##### *Punto 1.5*

L'Osservante chiede, in via ulteriormente subordinata, che l'AC deve dimostrare di avere a disposizione nel PGT le risorse economiche e finanziarie per dare concreta attuazione alle scelte amministrative e per ristorare la proprietà rispetto al cambio di destinazione d'uso;

##### *Punto 1.6*

L'Osservante chiede, in via ulteriormente subordinata, di individuare l'area come Ambito di Compensazione;

##### *Punto 1.7*

L'Osservante chiede di adeguare l'uso di suoli dei restanti terreni comunali alle prescrizioni introdotte dal PTCP recentemente approvato.

#### **Punto 2**

DdP – tav. 2dp Errata indicazioni cartografica di ambiti boschivi per violazione art. 42 della LR 31/2008.

##### *Punto 2.1*

L'Osservante chiede di apportare le correzioni indicate nell'osservazione n. 1;

##### *Punto 2.2*

L'Osservante chiede di eliminare il vincolo di area boscata su tutte gli elaborati cartografici di PGT;



*Punto 2.3*

L'Osservante chiede di censire le altre aree boscate limitrofe che ne hanno le caratteristiche.

**Punto 3**

DdP – tav. 3dp. Errore materiale cartografico di classificazione sensibilità paesaggistica della proprietà o manifesta illogicità.

*Punto 3.1*

L'Osservante chiede che venga prodotta una relazione paesaggistica a corredo del PGT, le griglie per la valutazione di sensibilità delle proprietà, i criteri e i parametri e i calcoli svolti ad argomentazione delle scelte.

*Punto 3.2*

L'Osservante chiede che venga riclassificata l'area ad oggetto da "molto alta" a "alta".

**Punto 4**

DdP – tav. 4dp. Classificare l'area come "tessuto urbano consolidato" e stralciarla dalla "proposta di ambiti agricoli strategici".

**Punto 5**

DdP – tav. 5dp. Classificare l'area come superficie urbanizzata e/o comunque non rientrante fra quelle che comportano consumo di suolo e di aggiornare gli elaborati cartografici.

**Punto 6**

DdP – tav. 1.1dpA. L'area oggetto di Osservazione vada inclusa nel sistema "Produttivo - consolidato".

*Punto 6.1*

L'Osservante chiede che venga certificato che l'area in passato era industriale.

*Punto 6.2*

L'Osservante chiede che l'area venga classificata come Tessuto produttivo consolidato nella Tavola 1.1.dpA.

**Punto 7**

DdP – tav. 1.2dpA. L'Osservante chiede di adeguare la tavola all'Adeguamento alla LR 12/05 PTCP della Provincia di Milano recentemente approvato.

**Punto 8**

DdP – tav. 2.2dpA. Errore cartografico – l'Area oggetto di osservazione debba essere considerata nel sistema delle "aree urbanizzate".

*Punto 8.1*

L'Osservante chiede, in via principale, di includere l'area di proprietà come area urbanizzata ad uso produttivo dismesso;

*Punto 8.2*



L'Osservante chiede, in via subordinata, di classificare l'area di proprietà come "incolto su area produttiva dismessa".

#### **Punto 9**

DdP – tav. 2.7dpA. Errore cartografico materiale.

##### *Punto 9.1*

L'Osservante chiede di variare l'elaborato modificando la destinazione d'uso dell'area di proprietà;

##### *Punto 9.2*

L'Osservante osserva che alcune aree limitrofe non sono correttamente censite;

##### *Punto 9.3*

L'Osservante chiede di riportare correttamente la viabilità relativa al PE4 e per gli altri ambiti in corso di trasformazione.

#### **Punto 10**

DdP – tav. 2.8dpA. Errore cartografico materiale.

##### *Punto 10.1*

L'Osservante chiede di stralciare l'identificazione dell'area boscata sull'area di proprietà;

##### *Punto 10.2*

L'Osservante osserva che alcune aree limitrofe non sono correttamente censite.

#### **Punto 11**

DdP – tav. 2.11dpA. Errore cartografico materiale fasce di rispetto – chiarimenti sulla linea elettrica esistente.

##### *Punto 11.1*

L'Osservante chiede di correggere una linea ad alta tensione per la quale non è indicata la fascia di rispetto da mantenere;

##### *Punto 11.1.1*

L'Osservante chiede, in via principale, di confermare che tale linea è prevista in dismissione e da sostituire nei termini di validità del PGT con quella interrata indicata nel PUGSS;

##### *Punto 11.1.2*

L'Osservante evidenzia, in via subordinata, che la fascia di rispetto da mantenere da tale condotta è di 6m., come da servitù;

##### *Punto 11.2*

L'Osservante chiede di correggere l'errore cartografico intercorso sulle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e torrenti di 150m. dalle sponde, che deve riguardare anche i tratti d'acqua intubati;

##### *Punto 11.3*

L'Osservante chiede di riportare la fascia di rispetto cimiteriale di 200m

#### **Punto 12**

DdP – mancata analisi risorse economiche.



L'Osservante chiede di produrre un computo metrico estimativo per quanto riguarda la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità.

### **Punto 13 – Piano delle Regole**

PdR – tav. 1pr. L'area va inclusa nel tessuto urbano consolidato; NTA – industrie insalubri di 1° e 2° classe.

#### *Punto 13.1*

L'osservante evidenzia che non è stato prodotto uno studio sul grado di fertilità dei suoli e nemmeno verificata nella VAS;

#### *Punto 13.2*

L'osservante chiede di classificare l'area di proprietà come tessuto produttivo di completamento;

#### *Punto 13.3*

L'osservante chiede di riportare la nuova viabilità di servizio al PE4;

#### *Punto 13.4*

L'osservante chiede di correggere le fasce di rispetto come evidenziato al punto 11 dell'Osservazione;

#### *Punto 13.5*

L'osservante chiede di assentire la possibilità di insediare attività produttive insalubri di 1° e 2° classe.

### **Punto 14**

PdR – tav. 1pr. Aree incluse nel PdS – perequazione e compensazione del PGT – norma illegittima.

#### *Punto 14.1*

L'osservante chiede, in via principale, che venga eliminata la perequazione e compensazione perché la norma regionale è illegittima;

#### *Punto 14.2*

L'osservante chiede, in via subordinata, che l'area di proprietà venga classificata come Ambito di Compensazione;

##### *Punto 14.2.1*

L'Osservante chiede che l'AC riconosca che tali aree non sono strategiche per la realizzazione del verde.

### **Punto 15**

PdR – tav. 4.1pr. Carta dei Vincoli.

#### *Punto 15.1*

L'Osservante evidenzia che la legenda non risulta chiara per quanto riguarda la linea tratteggiata rossa che attraversa l'area di proprietà.

#### *Punto 15.2*

L'osservante chiede di correggere le fasce di rispetto come evidenziato al punto 11 dell'Osservazione;

#### *Punto 15.3*



L'osservante chiede di indicare le fasce di rispetto idrico anche all'interno della pianificazione attuativa vigente;

*Punto 15.4*

L'osservante chiede di indicare il tracciato della nuova viabilità a servizio del PE4.

### **Punto 16**

PdR – tav. 4.2pr. Carta dei Vincoli.

*Punto 16.1*

L'Osservante chiede che venga stralciata l'area boschiva riportata sulla proprietà;

*Punto 16.2*

L'osservante chiede di correggere le fasce di rispetto come evidenziato al punto 11 dell'Osservazione;

*Punto 16.3*

Le fasce di rispetto idrico vengano indicate anche per le aree poste all'interno della pianificazione attuativa vigente;

*Punto 16.4*

L'osservante chiede di indicare il tracciato della nuova viabilità a servizio del PE4.

### **Punto 17**

PdR – tav. 5pr.

*Punto 17.1*

L'Osservante chiede che venga stralciata l'area boschiva riportata sulla proprietà;

*Punto 17.2*

L'Osservante chiede che vengano incluse le aree boschive sulle aree limitrofe;

*Punto 17.3*

L'Osservante chiede di stralciare l'area, oggetto di osservazione, dall'Ambito agricolo produttivo;

*Punto 17.4*

L'osservante chiede di indicare il tracciato della nuova viabilità a servizio del PE4;

*Punto 17.5*

L'osservante chiede di correggere le fasce di rispetto come evidenziato al punto 11 dell'Osservazione.;

### **Punto 18 - Piano dei Servizi**

*Punto 18.1*

L'Osservante chiede di non vincolare le aree di proprietà a servizi;

*Punto 18.2*

L'Osservante chiede di spiegare la differenza fra la tavola delle previsioni con quella delle strategie.

*Punto 18.3*

L'Osservante evidenzia la non chiara lettura e la carenza dei contenuti minimi obbligatori del PdS, chiede di:

*Punto 18.3.1*



Riportare i nuovi servizi che verranno realizzati dalla Pubblica Amministrazione, dai privati e dai PA;

*Punto 18.3.2*

Indicare per i servizi privati l'uso;

*Punto 18.3.3*

Elaborare un elenco analitico dei nuovi servizi che verranno realizzati corredato da computo metrico estimativo, distinto tra i servizi realizzati dalla pubblica amministrazione e dai privati;

*Punto 18.3.4*

Indicare i tempi, priorità e sostenibilità economica dei servizi;

*Punto 18.3.5*

Quantificare i servizi all'interno degli Ambiti di Trasformazione;

*Punto 18.3.6*

Riportare i riferimenti allo studio sulla revisione della viabilità PE4;

*Punto 18.3.7*

Riportare il riferimento al Piano Triennale delle Opere pubbliche;

*Punto 18.4*

L'Osservante evidenzia che il Piano dei Servizi è scollegato con gli altri Piani, chiede di:

*Punto 18.4.1*

Riportare gli ambiti di trasformazione del PGT e quelli in corso nelle tavole del Piano dei Servizi;

*Punto 18.4.2*

Indicare il collegamento con le opere del PTOPI;

*Punto 18.4.3*

Evidenzia come possano essere programmati e stimati i servizi mancanti in assenza del Piano del Traffico, PUGSS, zonizzazione acustica, piano cimiteriale, piano di emergenza e piano dell'illuminazione.

*Punto 18.5*

L'Osservante chiede di individuare le aree oggetto di esproprio e vincolo conformativo;

*Punto 18.6*

L'Osservante chiede di individuare gli importi accantonati per l'indennizzo da esproprio;

*Punto 18.7*

L'Osservante chiede di individuare gli importi accantonati per l'indennizzo da esproprio stimato con valore venale degli immobili che verranno acquisiti;

## **Punto 19**

L'Osservante chiede di stralciare il proprio terreno da area agricola strategica, da area boschiva, da area per l'ampliamento del perimetro del PLIS del Lura;

## **Punto 20**

*Punto 20.1*



In merito alla tavola 4ps, l'Osservante chiede di stralciare il proprio terreno da area agricola strategica e da area per l'ampliamento del perimetro del PLIS del Lura;

*Punto 20.2*

In merito alla tavola 4ps, l'Osservante chiede di precisare che il terreno non sia oggetto di acquisizione diretta da parte della PA e/o oggetto di compensazione;

*Punto 20.3*

L'Osservante richiama quanto osservato al precedente punto 18.

**Punto 21**

L'Osservante chiede di stralciare il proprio terreno da aree incolte e a forestazione urbana.

**Punto 22**

L'Osservante chiede di annullare in autotutela il PGT perché privo di piani di settore.

**Punto 23 – PUGSS**

L'Osservante chiede di:

*Punto 23.1*

Aggiornare la relazione con le nuove previsioni.

*Punto 23.2*

Aggiornare le tavole rispetto al mutato quadro previsionale e stato di fatto.

*Punto 23.3*

Indicare il computo metrico, piano economico finanziario delle opere previste.

*Punto 23.4*

Annullare in autotutela il PGT adottato.

*Punto 23.5*

Individuare e sanzionare i soggetti responsabili.

*Punto 23.6*

Danno erariale da segnalare all'Autorità competente.

**Punto 24 – VAS**

L'Osservante chiede di riesaminare le osservazioni a suo tempo depositate da soggetti legittimati – non coinvolti in cause di incompatibilità e/o di conflitto di interessi.

**Punto 25**

L'Osservante chiede di motivare in misura congrua le decisioni assunte.

**CONTRODEDUZIONE**

**Punto 1 – Documento di Piano**

**Premessa**



DdP – tav. 1dp Errata indicazione dell'uso del suolo; errata individuazione degli Ambiti agricoli strategici.

L'area, oggetto di osservazione, non può essere considerata singolarmente ma come parte di un insieme più ampio che delimita un unico ambito non costruito dalle dimensioni significative (pari a 5 ha), delimitato: a nord, dalla strada provinciale per Lainate, sopraelevata con relativa scarpata; a sud, dal canale Villoresi; a est, dal margine edificato a carattere residenziale; a ovest, dal sedime a raso dell'ex-cintura ferroviaria di collegamento all'area ex-Alfa-Romeo.

L'area è dunque caratterizzata da un basso livello di accessibilità, possibile esclusivamente da via Montenero, per mezzo di una via a fondo cieco che termina in prossimità del canale Villoresi.

L'ambito si pone dunque in diretta continuità fisico-morfologica con le aree poste ad ovest, verso il PLIS del Lura, il cui confine risulta essere il più permeabile. Il tracciato dell'ex cintura ferroviaria rappresenta infatti solo un esile segno territoriale a raso. L'ambito è caratterizzato da una copertura di aree boscate naturali.

A proposito dello stato di fatto relativo all'area oggetto di osservazione, l'AC fa notare come sulle stesse non insista alcun tipo di costruzione e non vi sia alcuna presenza di fenomeni di antropizzazione. L'area in oggetto presenta caratteri ambientali di particolare interesse, con aree boscate e usi agricoli consolidati, come documentato anche dall'analisi svolta sulle diverse soglie storiche topografiche e su altre Banche dati regionali. La verifica della consistenza dell'area è stata condotta sulle prime carte topografiche nazionali, elaborate dall'Istituto Geografico Militare (1888, 1936, 1964), per passare alla lettura delle foto aeree, predisposte per le carte tecniche regionali (1963, 1975, 1984, 1991). L'analisi è stata poi compiuta sulle carte tecniche comunali fino al 2009, data anche del rilievo urbanistico predisposto per il PGT. La situazione dell'area non è mutata neanche negli ultimi anni, come evidenziato anche dalle foto aree consultate sul portale Google maps, aggiornato al 2011.

È stata condotta anche una verifica, rispetto agli ultimi 5 anni, sulla Banca dati dell'uso e copertura del suolo redatta dall'Ente Regionale ERSAF, di cui l'ultima versione presa in esame è il DUSAF 4.0 (pubblicato sul Geoportale della Regione Lombardia in data 10/02/2014). L'area in questione risulta, infatti, essere ancora non edificata e articolata in parte a seminativo semplice, boschi di latifoglie a densità media e alta, cespuglieti in aree agricole abbandonate.

Da queste verifiche si evince da un lato il permanere di una consistenza fisica consolidatasi da un lungo periodo temporale e di conseguenza la sua vocazione d'uso ad area libera e agricola, dall'altra la scarsa accessibilità all'area, unitamente alla presenza di vincoli ambientali, come la fascia di rispetto del canale Villoresi e le aree boscate del PIF, e amministrativi, costituiti dalle fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità.

L'area in oggetto non può in alcun modo considerarsi di completamento, per la sua estensione, localizzazione e l'assenza delle urbanizzazioni primarie e



secondarie minime, che costituiscono elemento essenziale per considerare un'area urbanizzata o meno.

Pertanto, l'area in oggetto, come sottolineato, presenta caratteri ambientali di particolare interesse, come descritto in precedenza, in tutto compatibili con la proposta avanzata dal Documento di Piano di "individuazione perimetro per istituzione ampliamento PLIS del Lura".

Anche l'analisi della pianificazione sovracomunale ha evidenziato la presenza di caratteri ambientali d'interesse, come la fascia di rilevanza fluviale del torrente Lura che copre parte dell'ambito, l'individuazione del Villorosi come uno dei principali corridoi ecologici fluviali, la presenza di aree boscate riportate in più tavole del PTCP della provincia Milano. Inoltre, l'ambito confina con il PLIS del Lura ad ovest, a sud con l' "Ambito di influenza del canale Villorosi" di cui all'art. 38 delle NdA, Tavola n. 7 "Difesa del suolo" del PTCP della provincia di Milano che copre tutto il territorio del Comune a sud del canale medesimo.

Per quanto riguarda la pianificazione urbanistica comunale, si precisa nuovamente che sull'ambito insiste una previsione di un piano attuativo produttivo mai attuato. Infatti, l'area oggetto di Osservazione, è disciplinata all'articolo 17 delle NTA del PRG vigente, come area di espansione produttiva, a conferma del fatto che non si tratta di un ambito di completamento e/o già urbanizzato, soggetta alla previa approvazione di un piano esecutivo (o di lottizzazione) di iniziativa privata o pubblica. Trascorsi circa ventinove anni dall'individuazione nel PRG Vigente di questa previsione, mai attuata, l'Amministrazione Comunale, sulla base ed in ragione di nuovi indirizzi di sviluppo per la città nel suo complesso, ha piena facoltà, oltretutto il dovere, in virtù delle mutate condizioni, di provvedere ad una nuova pianificazione per la città nel suo insieme, e dunque anche per l'ambito specifico.

Per quanto riguarda il Piano di Governo del Territorio adottato, l'AC precisa che l'elaborazione della proposta di Piano, successivamente alla approvazione delle "Linee guida per la formazione del PGT", ha dato centralità agli aspetti di valorizzazione e di tutela ambientale quali principi fondanti delle scelte di pianificazione, ridefinendo dunque gli obiettivi di sviluppo della città.

I caratteri, anche singolari, di questo territorio sono stati valutati e valorizzati all'interno delle diverse articolazioni del piano: nelle proposte strategiche del Documento di Piano, nelle proposte per gli ambiti di trasformazione, nella definizione dei tessuti urbani del Piano delle Regole, nella attivazione dei meccanismi attuativi degli interventi.

Relativamente alle nuove previsioni insediative del PGT, va precisato che si è tenuto conto della storia recente di questo territorio, che ha registrato, e che in parte registra ancora in questi anni, la presenza di diversi interventi di nuova edificazione (sia per funzioni residenziali sia per funzioni legate alle attività economiche).



Si sono valutate le scelte che il PGT avanza sul versante delle nuove previsioni insediative, perseguendo pertanto obiettivi di contenimento del consumo di suolo, del carico urbanistico complessivo e di una equilibrata distribuzione delle nuove previsioni insediative all'interno dei diversi ambiti della città, con alcune aree di maggiore concentrazione in prossimità dei settori degradati che saranno oggetto di interventi di riorganizzazione urbanistica complessiva.

La proposta di Piano pone, inoltre, l'attenzione su una visione strategica, che si articola in due progetti strutturanti, che si ritiene essere centrali nell'articolazione territoriale della città di Garbagnate Milanese. Il progetto, denominato "Anello verde-azzurro locale", richiamando simbolicamente e declinando localmente il progetto legato ad EXPO 2015, si articola in due ambiti di sviluppo:

- il primo elemento è la possibile "caratterizzazione forte e simbolica" del percorso lungo il canale Villoresi, attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici in affaccio ad esso;
- il secondo elemento è costituito dal riutilizzo del vecchio tracciato ferroviario dismesso che collegava lo stabilimento dell'Alfa Romeo con la stazione delle FNM con la previsione di una nuova pista ciclabile, in grado di mettere in collegamento il Canale Villoresi, il PLIS del Lura e il Parco delle Groane.

I due progetti prendono la denominazione di "anello verde-azzurro locale", in quanto sono due elementi lineari funzionali al recupero e alla valorizzazione di ambiti e assi centrali per lo sviluppo della città. L'idea dell'anello è legata alla possibilità di mettere in connessione le eccellenze della città, attraverso una serie di percorsi interconnessi e la valorizzazione di aree centrali, oggi troppo residuali.

Il progetto di Piano, pertanto, pone come centralità la valorizzazione ambientale ed ecologica del territorio mediante potenziamento di aree verdi fondamentali per completare il sistema ambientale e dove il progetto strategico "L'anello verde – azzurro locale" e la "green way" lungo il sedime dell'ex ferrovia diventano gli elementi strutturanti a scala locale.

Questo progetto è inteso come corridoio ecologico a livello locale, perché mette a sistema la rete ecologica sovra locale (Dorsale Verde Nord, Parco delle Groane, PLIS del Lura, Vie d'Acqua EXPO 2015 e territorio rurale) con le connessioni "deboli".

A tale proposito, per attuare il progetto strategico è stata individuata una sorta di fascia, a cavallo del Villoresi, allo scopo di preservare le aree libere esistenti proponendo anche ampliamenti di parchi territoriali; di implementare le aree verdi attrezzate; di riqualificare ambiti costruiti problematici, anche da bonificare, che possano contribuire anche con nuovi spazi verdi.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, evidenzia che l'"Anello verde – azzurro" locale si pone come un progetto anche in continuità con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini, che confermano la vocazione rurale dei territori adiacenti.



Non ultimo, il PGT deve concorrere al progetto urbanistico di riqualificazione e riorganizzazione del territorio comunale, attraverso la valorizzazione delle funzioni di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio, concorrendo altresì alla mitigazione degli effetti ambientali negativi indotti dalla presenza e funzionamento dell'urbanizzato esistente.

#### *Punto 1.1*

L'AC, a seguito dell'approvazione definitiva del PTCP – in adeguamento alla LR 12/05 della Provincia di Milano, recepisce gli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)". Tali ambiti non prevedono l'identificazione dell'area in oggetto tra gli AAS. Pertanto, si adeguano gli elaborati cartografici e la normativa di riferimento. Per le motivazioni esposte si propone di accogliere il presente punto.

#### *Punto 1.2*

Riprendendo quanto già esposto al punto 1, l'Amministrazione Comunale ritiene di mantenere l'individuazione dell'ampliamento del PLIS del Lura, in quanto le aree interessate, nel loro insieme, sono fondamentali dal punto di vista ecologico-ambientale, costituendo uno spazio aperto dalle dimensioni significative e adiacente sia al PLIS del Lura che alla rete ecologica provinciale (Principale corridoio ecologico fluviale). Inoltre, l'AC non ritiene incompatibile la destinazione d'uso agricola con l'individuazione dell'ampliamento del PLIS del Lura, in quanto il PTC del Parco medesimo include al suo interno l'attività agricola, tanto da recitare all'articolo 19 delle NTA del PTC stesso recita che "Il paesaggio agrario tradizionale è patrimonio fondamentale del Parco. (omissis)". La previsione comporterà una successiva richiesta di istanza di riconoscimento dell'ampliamento del PLIS da presentare alla Provincia di Milano, secondo quanto previsto dall'allegato 1 della DGR VIII/6148/2007.

Viene fatta un'ulteriore precisazione, in merito alla tavola 1.1.dpA del Quadro Conoscitivo del DdP. Tale elaborato cartografico è stato predisposto con finalità ricognitive, riportando i dati del MISURC (mosaico dei piani urbanistici comunali). Pertanto l'ambito in questione, come da PRG vigente, risulta correttamente individuato come zona produttiva di espansione non attuata.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 1.3*

Per le motivazioni esposte in premessa al punto 1 e al punto 1.2 della presente osservazione, si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 1.4*

Si precisa che l'articolo 97 bis della LR 12/05 al comma 2, definisce l'ambito di applicazione delle disposizioni relative al "recupero di aree non residenziali dismesse": "Le disposizioni del presente articolo si applicano in riferimento alle



*aree, non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche, individuate come aree degradate o dismesse nel documento di piano del PGT, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e bis".* L'area oggetto di osservazione non rientra in alcun modo nel campo di possibile applicazione di tale norma, in quanto si tratta di un'area non edificata.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 1.5*

Sulla base della ricostruzione fatta rispetto alla previsione di PRG, di cui al punto 1., l'AC si ribadisce che l'area, oggetto di osservazione, nelle previsioni del PGT adottato non risulta essere gravata da alcun vincolo espropriativo o ablativo pertanto non deve essere elaborata una quantificazione economica da parte dell'Amministrazione Comunale per la sua attuazione nel bilancio finanziario comunale.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 1.6*

Relativamente agli Ambiti di Compensazione, la loro individuazione viene effettuata a seguito di una serie di valutazioni, dipendenti da molteplici fattori, tra cui l'attuale vocazione, lo stato di fatto, le destinazioni d'uso, la loro collocazione rispetto al sistema dei servizi esistenti e in particolare rispetto alla loro vocazione pubblica. Tale vocazione non è stata riscontrata per l'area in oggetto, riconosciuta di pregio ambientale e con vocazione agricola, ma non come area da destinare a verde e/o servizi di interesse pubblico e generale.

Anche in considerazione di quanto già esposto in premessa e ai punti precedenti, si confermano le previsioni per l'ambito in oggetto.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 1.7*

Sulla base delle motivazioni esposte al punto 1.1 rispetto all'individuazione degli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)", si propone di accogliere il presente punto.

## **Punto 2**

### **Premessa**

Si precisa che le aree vincolate a bosco, presenti negli elaborati cartografici, si riferiscono a quanto indicato nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) redatto dalla Provincia di Milano (art. 42 comma 6 del citato testo unico) che risultano vincolate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. G del DLgs 22-01-2004 n. 42 e s.m.i., [ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227]. Il PTCP Vigente individua nel PIF lo "strumento idoneo per la pianificazione e la gestione di tali aree e l'individuazione di nuove aree da sottoporre a



rimboschimento” (art. 51 NdA del PTCP). Il PIF viene inoltre a configurarsi come strumento per la gestione delle competenze e delle funzioni amministrative in materia forestale trasferite alla Provincia ed esercitate dagli uffici del Settore Agricoltura.

La Provincia esercita, nelle aree di propria competenza esterne ai parchi regionali e alle riserve regionali, le seguenti funzioni:

- il rilascio delle autorizzazioni di mutamento di destinazione d’uso dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico;
- il rilascio delle autorizzazioni di mutamento di destinazione di aree a bosco;
- autorizzazioni in deroga alle Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale;
- il rilascio di autorizzazioni paesistiche per aree boscate.

Al PIF è pertanto demandata:

- l’identificazione delle superfici forestali ai sensi della normativa vigente;
- la caratterizzazione delle superfici secondo il modello dei Tipi forestali della Lombardia;
- il riconoscimento e la valutazione delle funzioni delle superfici forestali;
- la definizione di indirizzi e modalità gestionali delle superfici forestali.

I boschi e gli elementi boscati minori di cui all’art. 7 del PIF, sostituiscono gli oggetti rappresentati in tavola 2 del PTCP, ai fini del vincolo paesistico di cui all’art. 146 del d.lgs. 490/1999, in riferimento alle aree boscate di cui all’art. 51 del PTCP.

#### *Punto 2.1*

Per le motivazioni sopra esposte in premessa al punto 2 si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 2.2*

Per le motivazioni sopra esposte in premessa al punto 2 si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 2.3*

Per le motivazioni sopra esposte in premessa al punto 2 si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

#### **Premessa**

L’AC considera un’attenta conoscenza dei luoghi come presupposto per un’efficace tutela e gestione paesaggistica degli stessi.

Il quadro conoscitivo assume, da questo punto di vista, un ruolo fondamentale nella definizione e nell’aggiornamento delle scelte di pianificazione e costituisce anche lo strumento quotidiano per la gestione dei progetti di trasformazione e il monitoraggio.

Il quadro conoscitivo del paesaggio è per sua definizione unico e in continua evoluzione e aggiornamento; i tre atti del PGT fanno riferimento ad esso per verificare le scelte di piano o definire meglio l’impostazione della disciplina degli



interventi, ne integrano nel tempo i contenuti e lo assumono quale riferimento per la gestione del piano e degli interventi sul territorio.

La conoscenza paesaggistica attraversa le diverse componenti del territorio, naturali e antropiche, considerandone le specificità proprie e le relazioni che le legano tra loro in modo caratteristico ed unico dal punto di vista fisico-strutturale, storico-culturale, visivo, percettivo-simbolico. Inoltre, deve permettere sia di inquadrare la realtà locale nel contesto più ampio, sia di indagare le specificità proprie dei luoghi e il valore ad essi assegnato dalle popolazioni locali.

Tutte le indicazioni, acquisite in questa fase e attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti, sono confluite poi nella tavola 2.8 dpA "Carta del paesaggio" del Quadro Conoscitivo del DdP e nella tavola di progetto n. 2dp "Sistema del verde urbano e delle nuove connessioni" e nella tavola n. 5pr "Ambiti ed elementi del paesaggio" del PdR. Ciò allo scopo di procedere ad una rappresentazione del paesaggio che non sia un mero "repertorio di beni e valori" ma una lettura critica che metta adeguatamente in evidenza le relazioni tra i beni, e in particolare metta in risalto quelle relazioni di continuità, di contiguità spaziale e visiva che costituiscono lo specifico della dimensione paesaggistica in quanto distinta dalle dimensioni storica, naturalistica, geomorfologia ecc.

Una lettura critica che evidenzii elementi e valori paesistico - ambientali ma al tempo stesso indichi anche quelli detrattori del paesaggio, per fornire un ausilio, una guida alla valutazione e all'inserimento paesaggistico dei progetti nella fase attuativa del Piano. Per questo motivo, nella formazione dell'" Ambiti ed elementi del paesaggio", sono stati considerati insieme diversi aspetti, analizzando i caratteri culturali e naturali, la lettura diacronica e la percezione sociale del paesaggio comunale.

Le diverse componenti del sistema ambientale locale sono tra loro connesse da percorsi ciclo-pedonali, che ripercorrono spesso antichi tracciati e collegano ambiti di differente interesse (naturalistico, paesaggistico, ambientale..), raccordati dalla rete degli itinerari esistenti e previsti dai comuni contermini all'interno del Parco delle Groane.

Gli elementi che hanno una specifica valenza paesaggistica possono essere così sintetizzati:

- Ambienti naturali: il sistema naturale della pianura con l'insieme dei canali e dei corsi d'acqua, fra i quali Guisa e Nirone oltre al canale Villoresi.
- Ambienti colturali: spazi agricoli ancora esistenti da considerare come valore ambientale.
- Ambienti storici: il nucleo originario di Garbagnate Milanese, Siolo, Santa Maria Rossa, Bariana.
- Alberi monumentali: n. Tilia cordata nei pressi del Santuario di Centro storico di Garbagnate Milanese.



- Percorsi storici e di interesse naturalistico: percorsi interni al Parco delle Groane e lungo il canale Villoresi.

Il DdP ha, poi, assegnato a ognuno di questi elementi un valore, derivante dall'interpretazione della "Carta del Paesaggio" (tav. 2.8dpA), che ne determina la classe di sensibilità paesistica, utile all'elaborazione cartografica della tavola che esprime la "Sensibilità del Paesaggio" (tav. 3dp) e ai fini della procedura di verifica dell'impatto paesistico dei progetti prevista dal Piano Territoriale Regionale.

La valutazione della classe di sensibilità è stata articolata considerando oltre all'insistenza di vincoli paesaggistici anche del valore storico documentale del singolo bene, di quello ambientale ecologico, dell'apprezzabilità da un punto di vista sociale e, non da ultimo, dell'integrità degli stessi beni.

L'esito di quest'analisi e comparazione di valori sono le cinque classi di sensibilità paesistica suggerite da Regione Lombardia. Sono stati classificati con sensibilità molto bassa, bassa e media, rispettivamente le aree produttive e il paesaggio cinematografico, i tessuti urbani consolidati. Nei valori, e cioè con sensibilità alta, sono stati raggruppati, lo spazio agricolo ancora produttivo e spazio verde urbano di dimensioni significative, la città storica, la città della trasformazione (ambiti di Trasformazione), mentre il Parco delle Groane, le proposte di ampliamento dei due parchi sovra comunali, il progetto strategico lungo il canale Villoresi sono stati classificati con una sensibilità molto alta.

#### *Punto 3.1*

Per le motivazioni sopra esposte in premessa al punto 3 si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 3.2*

Per le motivazioni sopra esposte in premessa al punto 3 si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 4**

#### **Premessa**

Per quanto riguarda lo stralcio gli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)" si rimanda alla proposta di controdeduzione di cui al punto 1.1.

Le aree in oggetto, dalle previsioni del PGT adottato, sono classificate come "Ambito agricolo produttivo" (art. 42 NTA PdR), compatibilmente con quanto definito dal PTCP adottato. Non sono in alcun modo considerabili come aree soggette a trasformazione urbanistica, ne tantomeno ricomprese nel Tessuto Urbano Consolidato, identificato dai tessuti del Piano delle Regole. L'art. 10, c.1 della LR 12/2005, indica le aree facenti parte del TUC. La definizione "lotto inedito urbanizzato intercluso", non compare in alcun passaggio. L'area in oggetto non può in alcun modo considerarsi di completamento, per la sua



estensione, localizzazione e assenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie minime, che costituiscono elemento essenziale per considerare un'area urbanizzata o meno. Per quanto esposto, si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 5**

Si veda la proposta di controdeduzione al punto 4 della presente osservazione. Per quanto esposto, si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 6**

Si veda la proposta di controdeduzione al punto 1 della presente osservazione.

*Punto 6.1*

Per le motivazioni sopra esposte in premessa al punto 1 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 6.2*

Per le motivazioni sopra esposte in premessa al punto 1 si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 7**

L'AC precisa che la tavola 1.2dpa del Quadro Conoscitivo del DdP non fa in alcun modo riferimento al PTCP, ma è un'elaborazione conoscitiva di scala vasta. Per quanto esposto, si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 8**

In merito all'osservazione riguardante la tavola 2.2 dpA del Quadro Conoscitivo del DdP, si veda la proposta di controdeduzione ai punti 1 e 4 della presente osservazione.

*Punto 8.1*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 8.2*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 9**

In merito all'osservazione riguardante la tavola 2.7 dpA del Quadro Conoscitivo del DdP, si veda la proposta di controdeduzione ai punti 1 e 4 della presente osservazione.

*Punto 9.1*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 9.2*

Relativamente all'individuazione delle aree boscate, si veda la proposta di controdeduzione al punto 2 della presente osservazione.

Per le motivazioni descritte si propone di non accogliere il presente punto.



*Punto 9.3*

L'AC precisa che la tavola in questione riporta le informazioni per quanto riguarda gli spazi aperti in relazione allo stato di fatto. Non si riportano dunque le previsioni da PRG. Per le motivazioni descritte si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 10**

In merito all'osservazione riguardante la tavola 2.8 dpA del Quadro Conoscitivo del DdP, si veda la proposta di controdeduzione al punto 2 della presente osservazione.

*Punto 10.1*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 10.2*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 11**

In merito all'osservazione riguardante la tavola 2.11 dpA del Quadro Conoscitivo del DdP, si veda la proposta di controdeduzione ai punti 1 e 2 della presente osservazione.

*Punto 11.1*

La tavola 2.11 dpA del Quadro Conoscitivo del DdP riporta le informazioni del PUGSS, che non rileva la presenza di elettrodotti, salvo l'indicazione di una linea di progetto. Relativamente alle eventuali fasce di rispetto, si rimanda all'Ente gestore.

*Punto 11.1.1*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 11.1.2*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 11.2*

Relativamente all'individuazione della fascia di rispetto dei corsi d'acqua e torrenti (150m) è un vincolo di carattere paesaggistico di cui al DLgs 42/04 e non di carattere idrogeologico o di difesa del suolo, riportato anche dal PTCP. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 11.3*

Relativamente all'individuazione della fascia di rispetto del cimitero esistente si precisa che la riduzione è stata approvata con delibera di C.C. n. 18 del 14/12/1957. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.



## **Punto 12**

### **Premessa**

L'AC fa rilevare come l'argomento sia oggetto di trattazione degli artt. 23 e 26 delle NTA del PdS. Si precisa che in sede di pianificazione non è in alcun modo prevista la necessità di procedere alla elaborazione di un computo metrico estimativo, che sarà eventualmente oggetto dei singoli progetti specifici. Pur tuttavia, si integra la relazione del Piano dei Servizi, con un paragrafo dedicato all'argomento, come segue:

*"In base a quanto stabilito alla LR 12/2005, il Piano dei Servizi deve esplicitare la sostenibilità economico – finanziaria delle sue previsioni, in relazione alle varie modalità di intervento ed alle programmazioni in corso, con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche.*

*Nell'ottica di previsioni per la città pubblica concretamente attuabili, il PGT mira alla sinergia tra le azioni previste nei suoi tre diversi atti per il miglioramento dell'offerta di servizi e attrezzature e coordina le risorse pubbliche e private su progetti concertati e sostenibili. L'individuazione ex ante del quadro degli obiettivi, delle esigenze e delle priorità d'azione per la città pubblica o per specifiche parti di città, facilita il confronto tra Amministrazione e operatori oltre che la valutazione delle proposte.*

*Rispetto all'obiettivo di sostenibilità economico-finanziaria complessiva, le nuove previsioni indicate dal Piano potranno essere attuate attraverso il concorso di tutti i soggetti (l'amministrazione, privati, no profit, terzo settore) chiamati a contribuire alla sua realizzazione.*

- *In particolare, le attrezzature e i servizi di interesse generale previsti saranno attuati:*
- *direttamente dall'Amministrazione, nell'ambito delle proprie disponibilità e capacità di bilancio e dunque della copertura finanziaria delle opere, attraverso l'impiego degli oneri di urbanizzazione;*
- *dai promotori degli interventi di trasformazione urbanistica e di nuova edificazione, attraverso la cessione delle aree necessarie e la diretta realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti;*
- *direttamente dai proprietari delle aree destinate a servizi e attrezzature, tramite convenzionamento, accreditamento o di vincolo funzionale.*

*Occorre ancora una volta ribadire che, ai fini della fattibilità delle previsioni del Piano dei Servizi:*

- *gli Ambiti di Trasformazione, previsti dal Documento di Piano, si auto sostengono economicamente, dal momento che prevedono l'acquisizione delle aree e/o la realizzazione dei servizi e delle attrezzature;*
- *gli interventi da realizzarsi nel Tessuto Urbano Consolidato, definiti dal Piano delle Regole, mediante pianificazione attuativa, titolo abilitativo convenzionato e cambi d'uso comportanti incremento del fabbisogno di attrezzature pubbliche, partecipano al miglioramento della dotazione esistente nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi.*



*Così come emerso dalla ricognizione sullo stato dei servizi della città, le potenzialità e le criticità determinate dall'attuale offerta di servizi hanno fatto emergere alcuni aspetti di carattere progettuale che sono stati evidenziati nei capitoli precedenti e costituiscono gli elementi di partenza per la definizione dei temi e degli obiettivi del progetto del Piano."*

Per le motivazioni esposte si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

### **Punto 13 – Piano delle Regole**

Si veda la proposta di controdeduzione al punto 1 della presente osservazione.

#### *Punto 13.1*

In aggiunta alle argomentazioni di cui al punto 1, si sottolinea come non sia compito né del PGT né della VAS procedere alla redazione di uno studio sul grado di fertilità dei suoli. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 13.2*

Per le motivazioni esposte in premessa al punto 1 si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 13.3*

L'AC precisa che la viabilità di progetto del PE4, come approvata con la variante n.16 al prg, relativa alla nuova viabilità in previsione, è stata riportata in tutti gli elaborati di progetto.

In fase di approvazione, a seguito della rilevazione di un errore materiale, è stato integrato il tracciato con l'individuazione del tratto interrato. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 13.4*

In merito all'osservazione riguardante le fasce di rispetto, si veda la proposta di controdeduzione al punto precedente n. 11 della presente osservazione. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 13.5*

In merito all'osservazione riguardante le industrie insalubri di 1 e 2 classe, l'AC precisa che non si esclude la possibilità di realizzare tali insediamenti, ma si limita ai tessuti produttivi ritenuti compatibili all'insediamento di tali attività, come specificato all'art. 23 delle NTA del PdR.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 14**

Per quanto riguarda l'utilizzo degli istituti di perequazione e compensazione, l'AC precisa che il PGT ha applicato quanto previsto dalla LR 12/05 all'articolo 11.

#### *Punto 14.1*

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

#### *Punto 14.2*

Per le motivazioni esposte al punto 1 si propone di non accogliere il presente punto.



*Punto 14.2.1*

Per le motivazioni esposte al punto 1.1 si propone di accogliere il presente punto.

**Punto 15**

*Punto 15.1*

In merito alla tavola 4.1pr, si precisa che si provvede a modificare la legenda in maniera da evitare possibili fraintendimenti. Pertanto si propone di accogliere il presente punto.

*Punto 15.2*

In merito all'osservazione riguardante le fasce di rispetto, si veda la proposta di controdeduzione al punto precedente n. 11 della presente osservazione. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 15.3*

In merito all'osservazione riguardante le fasce di rispetto idrico, si precisa che quelle riportate negli elaborati di PGT sono relative al Reticoli idrico principale e minore approvato dalla Regione Lombardia. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 15.4*

Per le motivazioni esposte al punto 13.3 si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 16**

*Punto 16.1*

Per le motivazioni esposte al punto 1.2 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 16.2*

Per le motivazioni esposte al punto 11 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 16.3*

Per le motivazioni esposte al punto 15.3 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 16.4*

Per le motivazioni esposte al punto 13.3 si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 17**

*Punto 17.1*

Per le motivazioni esposte al punto 2 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 17.2*

Per le motivazioni esposte al punto 2.3 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 17.3*



Per le motivazioni esposte al punto 1 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 17.4*

Per le motivazioni esposte al punto 13.3 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 17.5*

Per le motivazioni esposte al punto 11 si propone di non accogliere il presente punto.

## **Punto 18**

*Punto 18.1*

L'AC precisa che, in merito alle aree in oggetto, queste non sono state in alcun modo classificate come servizi. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 18.2*

L'AC precisa che la tavola delle Previsioni (3ps) è la tavola prescrittiva del Piano dei Servizi, mentre quella relativa alle Strategie (4ps) non ha carattere prescrittivo, ed illustra il progetto strategico legato in particolare alle strategie del Documento di Piano. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 18.3*

Il Piano dei Servizi è stato redatto secondo quanto previsto l'articolo 9 della LR12/05. Il Piano dei Servizi non è tenuto a indicare puntualmente i servizi che verranno realizzati dalla PA e dai privati. La scelta del Piano dei Servizi è quella di definire uno strumento dinamico, che sia in grado di garantire adeguati livelli di flessibilità in relazione al mutare delle esigenze della città nel corso del tempo. Pertanto, si sono individuati due modalità attraverso cui realizzare la "città pubblica": la compensazione per acquisire le aree ritenute strategiche al disegno della città pubblica; i servizi qualitativi per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi. A questi si aggiungono le previsioni degli ambiti di trasformazione, per i quali vengono puntualmente definite le dotazioni richieste dal punto di vista quantitativo, così come individuato in ogni singola Scheda norma di detti ambiti e negli Indirizzi normativi del DdP, e che saranno definite nello specifico in sede di pianificazione attuativa.

18.3.1.

Per le motivazioni esposte al punto 18.3 si propone di non accogliere il presente punto.

18.3.2.

Per le motivazioni esposte al punto 18.3 si propone di non accogliere il presente punto.

18.3.3.



Per le motivazioni esposte al punto 18.3 si propone di non accogliere il presente punto.

18.3.4.

Per le motivazioni esposte al punto 18.3 si propone di non accogliere il presente punto.

18.3.5

Per le motivazioni esposte al punto 18.3 si propone di non accogliere il presente punto.

18.3.6

Lo studio relativo alla revisione della viabilità del PE4 è stato avviato e non ha prodotto alcun documento definitivo da poter essere recepito negli elaborati di PGT. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

18.3.7

Per le motivazioni esposte al punto 12 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 18.4*

18.4.1

Si precisa che le previsioni di Documento di Piano non producono effetti sul regime dei suoli fin quando non sono attuati attraverso la pianificazione attuativa che aggiorna automaticamente gli altri strumenti. Per questa motivazione nelle tavole prescrittive del PdS non sono stati riportati gli ambiti di trasformazione. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

18.4.2

Per le motivazioni esposte al punto 12 si propone di non accogliere il presente punto.

18.4.3

Si precisa che gli studi di settore sono stati elaborati: lo studio geologico e sismico, il PUGSS, il reticolo idrico minore. Sono in fase di elaborazione la zonizzazione acustica, il piano cimiteriale e il piano urbano del traffico ad integrazione del PGT. Il Comune è altresì dotato di piano d'emergenza comunale. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 18.5*

Si precisa che il Piano dei servizi non prevede specifiche aree oggetto di esproprio, in linea e secondo quanto previsto all'art. 9 della LR 12/05. Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 18.6*

Per le motivazioni esposte al punto 18.5 si propone di non accogliere il presente punto.



*Punto 18.7*

Per le motivazioni esposte al punto 18.5 si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 19**

Per le motivazioni esposte ai punti 1 e 2 si propone di accogliere parzialmente il presente punto, limitatamente al punto 1.1, riferito agli “ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”.

**Punto 20**

*Punto 20.1*

Per le motivazioni esposte ai punti 1 e 2 si propone di accogliere parzialmente il presente punto, limitatamente al punto 1.1, riferito agli “ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”.

*Punto 20.2*

Per le motivazioni esposte ai punti 18.1 e 18.5 si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 20.3*

Per le motivazioni esposte al punto 18 si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 21**

In merito all’album cartografico – offerta dei servizi, si precisa che le informazioni riportate in quest’album sono relative al rilievo svolto nel 2009. I dati trattati nella relazione sono del 2010. Il documento adottato precisa nella nota di pag. 9 che successivamente sono stati fatti solo aggiornamenti puntuali nei casi in cui si sono rilevate modifiche sostanziali dal punto di vista quantitativo dei servizi esistenti. Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 22**

Per le motivazioni esposte al punto 18 si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 23**

**Premessa**

Il PUGSS, per mero errore materiale, non era stato aggiornato in una parte degli elaborati. Si è pertanto proceduto all’adeguamento, senza ulteriori oneri a carico dell’Ente.

*Punto 23.1, Punto 23.2 Punto 23.3*



Nella relazione e negli elaborati grafici, per mero errore, non erano state modificate alcune parti che si adeguano accogliendo parzialmente il presente punto.

*Punto 23.4*

Per le motivazioni esposte in precedenza, si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 23.5 e Punto 23.6*

Per giurisprudenza consolidata, le osservazioni ai piani urbanistici sono qualificate in termini di mero apporto collaborativo e non di rimedio giuridico. Pertanto, laddove non ricorrono affidamenti giuridici tutelati, le motivazioni, in ordine al non accoglimento delle osservazioni medesime, non abbisognano di particolare e approfondita motivazione ben potendo essere sufficiente il solo riferimento all'incoerenza con i criteri di impostazione dei Piani rinvenibili nella Relazione e negli Allegati tecnici dei medesimi.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere i presenti punti.

**Punto 24**

Le presunte ed asserite incompatibilità a cui l'osservante fa riferimento, nel caso di esame non integrano in alcun modo né la fattispecie prevista dall'art. 6 bis della L.241/90, e neppure quelle previste dall'art.78 del D.Lgs. 267/2000, non sussistendo alcuna correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e gli specifici interessi dei dipendenti coinvolti nel procedimento di approvazione del piano.

Inoltre, nel caso in esame, le contestazioni vertono su funzioni e competenze svolte in qualità di soggetti incardinati nell'organizzazione amministrativa, mediante un rapporto di immedesimazione organica.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 25**

Si richiamano integralmente le motivazioni già espresse nelle controdeduzioni alle presenti osservazioni.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni esposte si propone di **accogliere parzialmente** l'Osservazione, per i seguenti aspetti:

1. a seguito dell'approvazione definitiva del PTCP – in adeguamento alla LR 12/05 della Provincia di Milano, per recepire gli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)". Tali ambiti non prevedono l'identificazione dell'area in oggetto tra gli AAS. Pertanto, si adeguano gli elaborati cartografici e la normativa di riferimento;
2. Integrazione della relazione del Piano dei Servizi, come al punto 12;
3. con riferimento ai punti 23.1, 23.2 e 23.3 si adegua il PUGSS.



## Osservazione n.47

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6897

Osservante: Maria Marta Maddalena

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede, per il mappale n. 147 foglio 21, di prevedere un nuovo ambito di trasformazione con perimetro coincidente con quello del PE9, previsto dal PRG vigente e con la stessa destinazione d'uso produttiva o in subordine residenziale.

### *CONTRODEDUZIONE*

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 46 punto n. 1**, in particolare l'AC ritenendo l'area fondamentale dal punto di vista ecologico ambientale sia per lo stato di fatto che per le due previsioni strategiche che coinvolgono l'ambito (anello verde azzurro locale e green way) di non prevedere nuovi ambiti di trasformazione.

Per le motivazioni esposte si propone di **non accogliere** l'Osservazione.



## Osservazione n.48

Data: 224/03/2014

Prot. generale: 6899

Osservante: Edilinvestimenti srl

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

#### **Punto 1**

L'Osservante avanza la seguente osservazione relativa all' "Elaborazione di un nuovo PGT – Incarichi a soggetti esterni all'Amm. Com. – Presunto grave pregiudizio alle casse dell'Ente – Valutare la convenienza a riadattare il primo PGT."

#### **Punto 2**

L'Osservante avanza la seguente osservazione relativa all'"PGT adottato su progetti/studi/consulenze di soggetti non incaricati dall'Amm. Com. – conseguente annullamento PGT – eccesso di potere – ulteriore presunto danno erariale.

#### **Punto 3**

L'Osservante avanza la seguente osservazione su presunte irregolarità negli affidamenti degli incarichi di progettazione/appalti/consulenze esterne affidati in assenza di gara ad evidenza pubblica – eccesso di potere.

#### **Punto 4**

L'Osservante chiede all'AC di motivare le decisioni assunte.

### *CONTRODEDUZIONE*

Premesso che per giurisprudenza consolidata, le osservazioni ai piani urbanistici sono qualificate in termini di mero apporto collaborativo e non di rimedio giuridico. Pertanto, laddove non rincorrono affidamenti giuridici tutelati, le motivazioni, in ordine al non accoglimento delle osservazioni medesime, non abbisognano di particolare e approfondita motivazione ben potendo essere sufficiente il solo riferimento all'incoerenza con i criteri di impostazione dei Piani rinvenibili nella Relazione e negli Allegati tecnici dei medesimi.

Per completezza di analisi si ritiene comunque di precisare quanto segue:

#### **Punto 1**

Si precisa che il PGT adottato ha tenuto conto di tutte le elaborazioni prodotte per il quadro conoscitivo e degli studi di settore, nell'esercizio discrezionale di poteri pianificatori si è proceduto ad una revisione della Documentazione sulla scorta delle nuove linee guida elaborate dall'Amministrazione Comunale.

Le osservazioni sulle modalità di affidamento citate dall'Osservante sono irrilevanti ai fini delle decisioni da assumere in ambito strettamente urbanistico.



Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 2**

Gli incarichi citati sono principalmente di progettazione e non di consulenza infatti l'attività da Voi indicata, non si configura come consulenza in quanto ricompresa nei servizi previsti alla categoria 12 dell'Allegato II A "Elenco dei servizi di cui all'articolo 20 e 21" del Codice dei Contratti. Si sottolinea inoltre che sono stati affidati dall'anno 2008, seguendo la normativa vigente con riferimento agli obblighi di pubblicazione e di pubblicità.

Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 3**

Riguardo agli affidamenti di ogni singolo incarico si fa rinvio ai relativi atti amministrativi che contengono le motivazioni, già in possesso dell'osservante, precisando altresì che l'unica sede appropriata per le motivazioni è il provvedimento amministrativo.

Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 4**

Si richiamano integralmente le motivazioni già espresse nelle controdeduzioni alle presenti osservazioni.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni esposte si propone di **non accogliere complessivamente** l'Osservazione.



## Osservazione n.49

Data: 224/03/2014

Prot. generale: 6900

Osservante: Edilinvestimenti srl

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

#### **Punto 1**

L'Osservante osserva in merito alle Emergenze territoriali non censite – opere edilizie realizzate in fascia di rispetto cimiteriale e idrica e/o sul corpo idrico esistente.

#### **Punto 2**

L'Osservante osserva in merito alla fascia di rispetto cimiteriale – irrazionalità e illogicità, in materia di VAS – trasferimento atterraggio sulle aree dei ricorrenti al TAR della volumetria edificabile non più utilizzabile nei due ambiti censurati.

#### **Punto 3**

L'Osservante osserva in merito alle zone di rispetto cimiteriale e idrico – necessità di un preventivo Piano Cimiteriale, Piano di Zonizzazione Acustica, Piano del Traffico – errata VAS – annullamento adozione del PGT – presunto danno erariale.

#### **Punto 4**

L'Osservante osserva in merito alle fasce di rispetto idrico – illegittime azioni di di PGT in area di rispetto inedificabile.

#### **Punto 5**

L'Osservante avanza osservazioni in merito alla possibilità di eliminare e/o congelare l'edificabilità residua di aree su cui insistono opere abusive e/o illegittimamente assentite.

#### **Punto 6**

L'Osservante chiede all'AC di motivare le decisioni assunte.

### *CONTRODEDUZIONE*

Premesso che per giurisprudenza consolidata, le osservazioni ai piani urbanistici sono qualificate in termini di mero apporto collaborativo e non di rimedio giuridico. Pertanto, laddove non rincorrono affidamenti giuridici tutelati, le motivazioni, in ordine al non accoglimento delle osservazioni medesime, non abbisognano di particolare e approfondita motivazione ben potendo essere sufficiente il solo riferimento all'incoerenza con i criteri di impostazione dei Piani rinvenibili nella Relazione e negli Allegati tecnici dei medesimi.

Per completezza di analisi si ritiene comunque di precisare quanto segue:



### **Punto 1**

Si precisa che il Piano di Governo del Territorio è uno strumento di pianificazione urbanistica e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale e, come tale, non è in grado di sanare (art.36 DPR 380/2001) gli "abusi urbanistici/edilizi/ambientali/paesaggistici che interessano il territorio comunale"; l'attività di verifica e sanzionatoria che il Comune avvia ogni qualvolta accerti un abuso è indipendente dall'eventuale disciplina urbanistica nel frattempo entrata in vigore.

Come l'osservante ha potuto verificare la documentazione del PGT, in osservanza a quanto disposto nella LR. 12/05 all'art. 8, riporta negli elaborati cartografici i vincoli di difesa del suolo, relativi al DLgs 42/04, dei corridoi ecologici, nonché fasce di rispetto delle infrastrutture.

Si precisa inoltre che gli elaborati di PGT sono stati esaminati dalla Regione Lombardia per il parere di compatibilità al PTR e all'obiettivo prioritario di interesse regionale "Invasi di laminazione Guisa".

Pertanto si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 2**

In merito all'individuazione della fascia cimiteriale, si precisa che nel PGT è stata riportata la fascia di rispetto cimiteriale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 14/12/1957 e che prevedeva la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 100m. Riduzione approvata con Decreto Prefettizio.

L'attuazione delle aree, ricadenti nella fasce di rispetto cimiteriale e in generale degli ambiti soggetti a compensazione, avviene per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma unicamente la corresponsione di un corrispettivo, in forma di diritti edificatori. Tale corrispettivo, è quantificabile nel rapporto tra il valore delle aree di trasformazione e il valore delle aree di compensazione.

Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

Si precisa che gli studi di settore, citati dall'Osservante, non costituiscono documenti obbligatori del Piano di Governo del Territorio, tanto da porsi come presenza necessaria al momento della sua elaborazione ed approvazione e pertanto possono seguire la procedura di approvazione con iter separato rispetto al PGT medesimo. Si precisa che gli Studi di settore (PZA, PRC, PUT) sono tutti in fase di elaborazione e le parti conoscitive di essi hanno contribuito alla redazione del quadro conoscitivo del DdP.

Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 4**



L'attuazione delle aree, ricadenti nella fasce di rispetto idrico, sono state studiate per migliorare le condizioni ambientali nel rispetto della norma al fine di attuare sia il progetto strategico relativo all'anello verde azzurro locale (AT.R.10a e AT.R.9), sia per garantire una migliore qualità ambientale dei corsi d'acqua ( AT.R.2a e AT.R.2b).

Nelle schede norma del DdP sono evidenziati i benefici ambientali derivanti da tali trasformazioni.

Per tale motivazione si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 5**

Si richiamano le motivazioni già espresse al punto n.1 della presente controdeduzione.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 6**

Si richiamano integralmente le motivazioni già espresse nelle controdeduzioni alle presenti osservazioni.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni esposte si propone di **non accogliere complessivamente** l'Osservazione.



## Osservazione n.50

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6901

Osservante: Sostentamento al Clero

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede, per il mappale n. 119, 121 foglio 21, di:

#### **Punto 1**

Stralciare il terreno di proprietà dal perimetro di proposta del PLIS del Lura e ambiti agricoli strategici,

#### **Punto 2**

Mantenere la previsione di ambito produttivo di espansione

prevedere un nuovo ambito di trasformazione con perimetro coincidente con quello del PE9, previsto dal PRG vigente e con la stessa destinazione d'uso produttiva o in subordine residenziale.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Premessa**

L'AC precisa che la precedente proposta di PGT, alla quale l'Osservante fa riferimento, non avuto alcun seguito non essendo stata adottata.

#### **Punto 1**

Per quanto riguarda la proposta di ampliamento del PLIS del Lura, si rinvia all'Osservazione n. 46 punto n. 1 all'interno della quale si espongono le motivazioni per proporre di respingere l'Osservazione. Mentre per quanto riguarda l'individuazione degli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)", il PGT si adegua alle previsioni del PTCP approvato, pertanto si propone di accogliere quanto richiesto. Per le motivazioni sopra esposte propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 2**

Si veda la proposta di controdeduzione all'**Osservazione n. 46 punto n. 1**, in particolare l'AC ritenendo l'area fondamentale dal punto di vista ecologico ambientale sia per lo stato di fatto che per le due previsioni strategiche che coinvolgono l'ambito (anello verde azzurro locale e green way) di non prevedere nuovi ambiti di trasformazione. Per le motivazioni sopra esposte propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni esposte si propone di accogliere parzialmente il punto 1 e non accogliere il punto 2, complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'Osservazione.



## Osservazione n.51

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6902

Osservante: Asl Milano 1 (ATS1 ex ONPI)

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

Eliminare il vincolo che subordina il riconoscimento della Slp esistente all'acquisizione di diritti edificatori per mezzo di perequazione.

#### **Punto 2**

Contenere la previsione di housing sociale limitatamente ad una quota pari al 10% del totale.

#### **Punto 3**

Consentire un aumento del 30% delle superfici e dei volumi realizzabili.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che gli ambiti di trasformazione della città pubblica (ATS), attualmente destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, sono stati individuati per riqualificarli e recuperarli, attraverso la realizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e generale. Tra queste funzioni vi è l'housing sociale, ritenuto ad oggi un servizio a tutti gli effetti.

Per questi ambiti si prevede un indice  $UT = 0,30 \text{ mq/mq}$ , da applicarsi in caso di realizzazione di housing sociale, o l'eventuale riconoscimento della volumetria esistente, secondo i casi specifici.

L'area in questione risulta ricadere fra le eccezioni in quanto viene riconosciuta la presenza di edifici esistenti. Pertanto, essendo un servizio, a fronte di tale riconoscimento si richiede di ricorrere alla compensazione, per una quota pari all'indice assegnato agli altri Ambiti di trasformazione della città pubblica, al fine di implementare la dotazione di servizi in cambio di tale riconoscimento.

Per le motivazioni sopra esposte propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che si prevede, per gli ambiti di trasformazione della città pubblica, la vocazione principale è quella confermare la loro natura di aree a servizi con l'obiettivo di riqualificarli e recuperarli. Data la natura pubblica degli Ambiti (ATS), la quota pari a  $0,1 \text{ mq/mq}$  della volumetria complessiva dovrà essere "acquisita" per mezzo dei criteri di compensazione previsti dal DdP. La Slp, derivante dai diritti edificatori acquisiti per mezzo di compensazione potrà essere utilizzata per la realizzazione di edilizia residenziale libera. A tale proposito, si rinvia all'articolo 7 comma 6 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano.



Pur tuttavia, l'AC precisa che il reperimento delle aree e attrezzature dovute potrà avvenire anche nell'immediate vicinanze con lo scopo di rispondere al fabbisogno de quartiere.

**Scheda norma ATS.1, si propone la seguente integrazione:**

Prescrizioni:

(omissis)

- La dotazione minima da localizzare di aree e attrezzature per servizi di interesse generale dovrà essere reperita, oltre che entro il comparto, anche nelle immediate vicinanze.

Per le motivazioni sopra esposte propone di accogliere parzialmente il presente punto.

**Punto 3**

L'AC precisa che nel loro insieme gli Ambiti di Trasformazione sono stati individuati e definiti perseguendo obiettivi di:

- contenimento del consumo di suolo;
- limitazione del nuovo carico insediativo negli Ambiti di Trasformazione;
- equilibrata distribuzione delle nuove previsioni insediative all'interno dei diversi ambiti della città, con alcune aree di maggiore concentrazione in prossimità dei settori degradati che saranno oggetto di interventi di riorganizzazione urbanistica complessiva;
- contenimento del carico urbanistico complessivo, con la previsione di indici di edificabilità in linea con il tessuto urbano esistente ed una previsione di quote elevate di aree di cessione per servizi pubblici, con meccanismi finalizzati all'acquisizione delle aree strategiche al disegno della città pubblica e all'attuazione dei progetti strategici.

Pertanto, si ritiene che l'individuazione dei parametri edilizi nel PGT adottato risponda a tali obiettivi. Per le motivazioni sopra esposte propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 2, 3. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'Osservazione.



## Osservazione n.52

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6914

Osservante: Edilinvestimenti

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

#### **Punto 1**

L'Osservante avanza osservazioni in merito al dovere di astensione dall'esame delle Nostre osservazioni alla VAS e/o dal predisporre le controdeduzioni al PGT da parte dell'arch. Brambilla e/o dell'arch. Bonato.

#### **Punto 2**

L'Osservante avanza osservazioni in merito all'opportunità di astensione del Presidente del Consiglio Com., del vice presidente dr. Moro e del sig. Sindaco.

#### **Punto 3**

L'Osservante avanza osservazioni in merito alla carenza di requisiti sia dell'arch. Bonato a rivestire il ruolo di Autorità Competente e sia dell'arch. Brambilla a coprire il ruolo di Autorità Procedente e/o responsabile del procedimento di approvazione del PGT.

#### **Punto 4**

L'Osservante osserva in merito al PGT adottato in violazione del DLgs 33/2013.

#### **Punto 5**

L'Osservante avanza osservazioni in merito alla violazione del DLgs 33/2013 da parte di amministratori

#### **Punto 6**

Parere motivato redatto in presunta collaborazione col "Centro Studi PIM" e/o arch. Corvi – soggetti privi di incarichi al riguardo – violazione normativa privacy.

#### **Punto 7**

L'Osservante chiede all'AC di motivare le decisioni assunte.

### *CONTRODEDUZIONE*

Premesso che per giurisprudenza consolidata, le osservazioni ai piani urbanistici sono qualificate in termini di mero apporto collaborativo e non di rimedio giuridico. Pertanto, laddove non ricorrono affidamenti giuridici tutelati, le motivazioni, in ordine al non accoglimento delle osservazioni medesime, non abbisognano di particolare e approfondita motivazione ben potendo essere sufficiente il solo riferimento all'incoerenza con i criteri di impostazione dei Piani rinvenibili nella Relazione e negli Allegati tecnici dei medesimi.

Per completezza di analisi si ritiene comunque di precisare quanto segue:



### **Punto 1 e 2**

Le presunte ed asserite incompatibilità a cui l'osservante fa riferimento, nel caso di esame non integrano in alcun modo né la fattispecie prevista dall'art. 6 bis della L.241/90, e neppure quelle previste dall'art.78 del D.Lgs. 267/2000, non sussistendo alcuna correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e gli specifici interessi dei dipendenti e amministratori coinvolti nel procedimento di approvazione del piano.

Inoltre, nel caso in esame, le contestazioni vertono su funzioni e competenze svolte in qualità di soggetti incardinati nell'organizzazione amministrativa, mediante un rapporto di immedesimazione organica.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 3**

Nella deliberazione della Giunta Comunale n.31 del 16.02.2011 correttamente si richiamava la sentenza del Consiglio di Stato, sezione IV, numero 133/2011 nella quale si affermava che *"e due autorità, seppur poste in rapporto dialettico in quanto chiamate a tutelare interessi diversi, operano "in collaborazione" tra di loro in vista del risultato finale della formazione di un piano o programma attento ai valori della sostenibilità e compatibilità ambientale: ciò si ricava, testualmente, dal già citato art. 11, d.lgs. nr. 152 del 2006, che secondo l'opinione preferibile costruisce la V.A.S. non già come un procedimento o subprocedimento autonomo rispetto alla procedura di pianificazione, ma come un passaggio endoprocedimentale di esso, concretantesi nell'espressione di un "parere" che riflette la verifica di sostenibilità ambientale della pianificazione medesima"* inoltre, *"entrambe le autorità de quibus sono sempre "amministrazioni" pubbliche, in nessuna definizione del Testo Unico ambientale si trova affermato in maniera esplicita che debba necessariamente trattarsi di amministrazioni diverse o separate (e che, pertanto, sia precluso individuare l'autorità competente in diverso organo o articolazione della stessa amministrazione procedente).*

In detta deliberazione la Giunta Comunale, in piena conformità a quanto previsto dalle Deliberazioni Regionali (DGR n. IX/761/2010 allegato 1a punto 3.2) vigenti in materia e adeguandosi alle indicazioni espresse dal Consiglio di Stato nella precitata sentenza, ha individuato quale autorità competente l'arch. Sabrina Bonato, valutandone sia le competenze necessarie a ricoprire il predetto ruolo, sia il necessario ed adeguato grado di autonomia in base all'assetto organizzativo dell'Ente.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

### **Punto 4**

Gli obblighi di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio sono previsti espressamente dall'art.39 del DLgs n.33/2013 e gli stessi sono stati correttamente assolti con la pubblicazione dello schema di deliberazione di adozione in data 22.11.2013.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.



**Punto 5**

Gli obblighi di pubblicazione concernenti gli organi di indirizzo politico, alla data di presentazione della presente osservazione erano stati correttamente assolti e comunque non sono in alcun modo attinenti allo scopo e alla natura delle osservazioni riferite agli atti in approvazione.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 6**

Il parere motivato è stato sottoscritto solo dall'Autorità competente e dall'Autorità procedente, non è stato conferito alcun incarico esterno.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

**Punto 7**

Si richiamano integralmente le motivazioni già espresse nelle controdeduzioni alle presenti osservazioni.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni esposte si propone di **non accogliere complessivamente** l'Osservazione.



## Osservazione n.53

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6923

Osservante: Gife

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di ridefinire le caratteristiche degli edifici, incluse nel nucleo di Siolo, secondo il reale stato di fatto, facendo eccezione per la Cappella della SS. Madonna, andando ad eliminare qualunque vincolo di conservazione degli attuali edifici ed il mantenimento di sagoma e sedime.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'AC precisa che il nucleo di Siolo nel suo insieme ricade all'interno del Parco Regionale delle Groane e alla cui disciplina il PGT rinvia. Pur tuttavia riguardo ai nuclei di antica formazione, individuati in adeguamento al PTCP della Provincia di Milano, il PGT dà indicazioni in merito alle modalità di intervento edilizio sugli edifici ai quali è stato riconosciuto o un valore architettonico oppure un valore storico – documentale come nel caso degli edifici di Siolo. I contenuti riferiti alle opere ammesse naf, ricompresi nei territori del Parco delle Groane, sono esclusivamente orientativi e non hanno carattere prescrittivo. In sede di pianificazione attuativa e/o di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, infatti, dovranno essere puntualmente verificate l'ammissibilità degli interventi, nonché l'individuazione degli edifici da conservare ed eventualmente sostituire con l'Ente Parco. Pertanto per evitare fraintendimenti nell'applicazione della norma del PdR si precisa che le indicazioni in merito alle modalità di intervento edilizio sugli edifici ai quali è stato riconosciuto un valore architettonico oppure un valore storico – documentale hanno valore orientativo rispetto al PTC del Parco delle Groane.

### **NTA del PdR integrazione proposta.**

#### **Art. 29, comma 3.:**

"3. (omissis). Per i nuclei di antica formazione, ricadenti nel PTC del Parco delle Groane, gli interventi edilizi ammessi hanno carattere orientativo, fermo restando quanto previsto dal PTC del Parco medesimo."

Per le motivazioni esposte si propone di **accogliere parzialmente** l'Osservazione.



## Osservazione n.54

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6926

Osservante: Radice Fossati

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di modificare le previsioni di PGT di eliminare l'ipotesi di ampliamento del Parco delle Groane.

### *CONTRODEDUZIONE*

Posto che il Documento di Piano, che rappresenta lo strumento di indirizzo strategico per lo sviluppo della città, si confronta con due condizioni: da un lato una temporalità ridotta di efficacia, 5 anni; dall'altra l'esigenza di fornire un quadro strategico di più ampio respiro in grado di orientare nel medio - lungo periodo le scelte di sviluppo della città.

L'Amministrazione Comunale ha deciso di affrontare secondo questa logica differenziata la composizione dello strumento, individuando le scelte che si esprimono nel medio termine (5 anni) e quelle che hanno uno sfondo decisionale e temporale di medio periodo, su cui però è necessario porre da subito l'attenzione e sviluppare riflessioni specifiche. Pertanto il DdP, in attuazione di uno degli obiettivi strategici del PGT, propone l'ampliamento del Parco Regionale delle Groane negli ambiti ritenuti fondamentali, dando l'avvio a un percorso il cui sviluppo non potrà che avere un orizzonte temporale a medio termine nelle sedi opportune. Al contempo, nello strumento a carattere cogente, il PdR classifica la l'area libera come agricola.

L'area, oggetto di Osservazione, è stata riconosciuta come ampliamento del Parco delle Groane perché è un'area libera in affaccio al canale Villoresi, fa parte della fascia di riqualificazione ambientale di 100m prevista dal Piano, è in adiacenza al cuneo verde che parte da Arese e termina sul canale stesso. Di conseguenza è un tassello fondamentale del sistema di connessioni verdi che il Piano prevede di istituire per mettere a sistema il verde di natura locale con le grandi dorsale che attraversano il territorio del Comune di Garbagnate Milanese.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.55

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6932

Osservante: Radice Fossati Carlo - Misca

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di eliminare il vincolo di conservazione degli attuali edifici evidenziati in tinta rossa ed il conseguente mantenimento di sedime e sagoma.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'AC precisa come primo aspetto che il Piano recepisce una segnalazione di livello sovra comunale, mentre come secondo aspetto si puntualizza che le previsioni indicate nel Documento di Piano devono attuarsi mediante la presentazione di un piano attuativo, al cui interno si dovranno svolgere le verifiche di dettaglio rispetto agli edifici e al loro interesse storico – documentale riscontrato. Valore che dovrà essere verificato in quanto la Cascina di Barianella rientra, ad esempio, nelle architetture catalogate come patrimonio culturale lombardo diffuso sul territorio e pubblicate sul sito della Regione Lombardia dei Beni Culturali – SIRBeC (Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia).

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.56

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6937

Osservante: Radice Fossati Carlo - Misca

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di stralciare dall'ambito AT.R8 l'area di proprietà di terzi per facilitare l'attuazione.

### *CONTRODEDUZIONE*

L'AC, dopo aver verificato la segnalazione avanzata e riscontrato che tale area risulta essere una cessione al Comune di Piano Attuativo, nonché parte del Parco urbano esistente, provvede a correggere l'errore materiale andando a modificare la tavola 1dp e tutti gli elaborati interessati.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.57

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6946

Osservante: Centro Studi PIM

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante precisa che, in fase di adeguamento degli elaborati di PGT per l'approvazione definitiva, si provvede ad individuare e correggere errori materiali.

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'AC rinvia alla sezione "Proposta di modifica agli atti di PGT per la correzioni di errori materiali" del presente documento per l'individuazione e le proposte di correzioni degli errori materiali individuati.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di accogliere l'osservazione.



## Osservazione n.58

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6947

Osservante: Invernizzi Fabio

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede per l'ATU3 di modificare:

#### **Punto 1**

la perimetrazione dell'area in base alla proprietà catastale;

#### **Punto 2**

la localizzazione e il dimensionamento della dotazione di servizi di interesse generale, andando a ridurre la previsione di spazi per la sosta;

#### **Punto 3**

l'articolo 11 comma 8 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano relativo alla quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali da reperire internamente all'Ambito.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

Si rinvia alla proposta di controdeduzione all'Osservazione n.22 punto 1. Per tale motivazione si propone di accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che le individuazioni planimetriche negli schemi di assetto delle Schede Norma hanno valore indirizzo e guida per presentazione del Piano attuativo. L'AC evidenzia inoltre che la quota dei posti auto minima da reperire è da intendersi inclusa all'interno della dotazione dovuta. Si rinvia alla proposta di controdeduzione all'osservazione 30 punto 3.

L'individuazione degli spazi per la sosta lungo via Milano è stata operata in virtù dell'esistenza di un sistema di servizi (fra i quali plesso scolastico di via Milano, farmacia...) e di attività commerciali localizzati nell'immediate adiacenze che presenta difficoltà per quanto riguarda il sistema della sosta. Pur tuttavia per evitare fraintendimenti e facilitare l'attuazione dell'AT si modifica lo schema di assetto andando a modificare la proposta per gli spazi della sosta e i relativi adeguamenti in termini di accessibilità. Per tale motivazione si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

#### **Punto 3**

L'AC precisa che ai fini di evitare fraintendimento nell'applicazione della norma, si provvede a rendere coerenti con le disposizioni previste nel Piano delle Regole.



A tale proposito l'articolo 11 viene modificato, rinviando alla disciplina contenuta nelle NTA del Piano delle Regole all'articolo 26. Per tale motivazione si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

**Indirizzi Normativi del Documento di Piano versione adottata.**

**"Art. 11, comma 8.**

7. (omissis)

8. Oltre la dotazione di parcheggi pertinenziali, in attuazione della disciplina di cui all'art. 41 sexies della LU n. 1150/42 e secondo quanto disciplinato nelle NTA del Piano delle Regole, si dovrà prevedere per ogni Ambito di Trasformazione:

- a. due posti auto per alloggio da tre o più locali;
- b. un posto auto privato di uso pubblico all'esterno di eventuali recinzioni;
- c. 1 posto auto ogni 100 mq di unità funzionale per funzioni diverse da quella residenziale."

**Indirizzi Normativi del Documento di Piano proposta di modifica**

**"Art. 11, comma 8.:**

7. (omissis)

8. Oltre la dotazione di parcheggi pertinenziali, si dovrà prevedere per ogni Ambito di Trasformazione quanto disciplinato all'articolo 26 comma 2 delle NTA del Piano delle Regole al quale si rinvia."

Per le motivazioni esposte si propone di accogliere il punto 1, di accogliere parzialmente i punti nn. 2, 3. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'Osservazione.



## Osservazione n.59

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6952

Osservante: Milani Paolo - Morselli Giovanni

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante avanza le seguenti osservazioni, in merito ai mappali 85-sub 701 e 87-sub 702 foglio 32, chiedendo di:

#### **Punto 1**

Poter mantenere per entrambi gli immobili la destinazione d'uso ovvero la possibilità di cambio di destinazione d'uso in ambito urbano per attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita senza limitazioni;

**in alternativa,**

#### **Punto 2**

##### *Punto 2.1*

In caso di rilocalizzazione dell'attività l'AC dovrà farsi carico di reperire e mettere a disposizione le aree senza richiedere ulteriori aree di compensazione per l'edificazione sui nuovi lotti;

##### *Punto 2.2*

In caso di rilocalizzazione dell'attività, nel calcolo delle superfici edificabili a compensazione il Comune consideri anche il valore degli immobili, i costi di demolizione, bonifica e ricostruzione, nonché sconti gli interventi di nuova edificazione dagli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che l'area in questione è uno dei "capisaldi" del progetto strategico del DdP.

Il Piano adottato, infatti, pone l'attenzione su un progetto strategico, che si articola in due progetti strutturanti, che si ritiene essere centrali nell'articolazione territoriale della città di Garbagnate Milanese.

Il progetto, denominato "anello verde-azzurro locale", richiamando simbolicamente e declinando localmente il progetto legato ad EXPO 2015, si articola in due ambiti di sviluppo:

- **il primo elemento** è la possibile "caratterizzazione forte e simbolica" del percorso lungo il canale Villoresi, attraverso la valorizzazione e implementazione degli spazi pubblici in affaccio ad esso;
- **il secondo elemento** è costituito dal riutilizzo del vecchio tracciato ferroviario dismesso che collegava lo stabilimento dell'Alfa Romeo con la stazione delle FNM con la previsione di una nuova pista ciclabile, in grado di mettere in collegamento il Canale Villoresi, il PLIS del Lura e il Parco delle Groane.



I due progetti prendono la denominazione di “anello verde-azzurro locale”, in quanto sono due elementi lineari funzionali al recupero e alla valorizzazione di ambiti e assi centrali per lo sviluppo della città. L’idea dell’anello è legata alla possibilità di mettere in connessione le eccellenze della città, attraverso una serie di percorsi interconnessi e la valorizzazione di aree centrali, oggi troppo residuali, in parte aree a standard non attuate o aree dismesse.

L’asse del Villoresi riguarda l’obiettivo di caratterizzare in modo forte e deciso, oltre che simbolico, gli ambiti che si articolano lungo il percorso del canale. Il risultato atteso, quindi, da questo progetto è quello di connettere il sistema del verde a scala sovra comunale (Parco delle Groane, PLIS del Lura, Vie d’Acqua e Anello verde azzurro di Expo) con quello locale.

I “capisaldi” geografici del progetto (il punto d’inizio e di fine del percorso) saranno segnati dalla presenza di elementi centrali nel progetto del PGT: ad est la partenza della “Via d’acqua EXPO 2015” e la potenziale riqualificazione dell’ambito di trasformazione, denominato AT.R 10/a, laddove il corso del canale Villoresi “piega” quasi di 90 gradi verso sud prima di entrare nel Parco delle Groane; nella parte centrale, la possibilità di riqualificare gli Ambiti di Compensazione (AC 6 e 7), in corrispondenza della statale Varesina. Questo il tratto centrale, che prosegue poi verso ovest, interessando altri ambiti pubblici e di valorizzazione ambientale. Ruolo centrale sarà offerto all’ambito che si trova in prossimità dell’incrocio tra il Villoresi e la ex cintura ferroviaria dell’Alfa Romeo, che oggetto della proposta di individuazione del perimetro per l’istituzione dell’ampliamento del PLIS del Lura, e di interscambio tra la nuova greenway e il percorso lungo il Villoresi<sup>2</sup>.

Il Piano adottato ha individuato per l’attuazione del progetto due modalità principali: l’individuazione di Ambiti di Compensazione e la previsione di Ambiti di Trasformazione in punti strategici, con possibilità di localizzare aree di cessione lungo l’asta del Villoresi.

All’individuazione delle aree necessarie, si aggiungono le disposizioni normative, con la previsione, negli Indirizzi normativi del Documento di Piano, di un meccanismo di incremento volumetrico per gli Ambiti di Trasformazione legato sia all’acquisizione delle aree di compensazione, sia alla realizzazione dei “progetti strategici”. Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il presente punto.

## **Punto 2**

### *Punto 2.1*

L’AC precisa che, in merito a quanto osservato, vanno valutate due questioni separatamente:

la prima riguarda lo strumento della permuta alla pari per poter attuare il trasferimento dei diritti volumetrici da una zona non idonea ad un’altra valutata idonea;

---

<sup>2</sup> cfr. Relazione del Documento di Piano, cap. “7.5 I progetti strategici: l’anello verde-azzurro locale.”



la seconda riguarda le prestazioni dovute per legge derivanti dall'attuazione dell'Ambito di Trasformazione con il ricorso al piano attuativo. Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

*Punto 2.2*

L'AC al fine di agevolare la rilocalizzazione dell'attività estende la possibilità di insediamento di attività commerciali fino alla media struttura di vendita fino alla soglia dimensionale di 600 mq in continuità con quanto previsto per il tessuto produttivo di completamento circostante in Bariana (ATR10b e ATR10c). Si provvede ad integrare la scheda norma come segue:

**Scheda norma ATR10, versione adottato:**

**10 . Destinazioni d'uso**

<b>Principale</b>	Produttivo
<b>Non compatibili</b>	Residenza, Commercio (C 1.2, C 1.3)

**Scheda norma ATR10, si propone la seguente integrazione:**

**10 . Destinazioni d'uso**

<b>Principale</b>	Produttivo
<b>Non compatibili</b>	Residenza, Commercio (C 1.2.2, C 1.3)

Per la motivazione esposta si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

Per le motivazioni esposte si propone di non accogliere il punto n. 1 e 2.1, di accogliere parzialmente il punto 2.2. Complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'Osservazione.



## Osservazione n.60

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6955

Osservante: Aglar

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

prevedere sull'area di proprietà un Ambito di Trasformazione con destinazione mix-funzionale compatibile con il contesto circostante;

#### **Punto 2**

in subordine,

rinvviare ad uno strumento sovra comunale le scelte pianificazione urbanistica.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che, sul compendio oggetto dell'osservazione, sono presenti attività produttive e di servizio ancora in parte attive.

Il Piano delle Regole prevede il mantenimento della destinazione produttiva ma considera ammissibili una serie di attività legate al "lavoro", come evidenziato all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione quali alcune categorie di commerciale, terziario e ricettivo, per favorire un mix funzionale.

Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'amministrazione comunale ritiene prioritario il perseguimento degli obiettivi di carattere ambientale previsti dal Piano di Governo del Territorio.

Ciò premesso e considerato che sono attualmente in corso una serie di attività propedeutiche volte a definire il disegno futuro delle aree in territorio del comune di Garbagnate e che tali attività sono preliminari alla approvazione di un Accordo di Programma, si ritiene opportuno che quanto richiesto venga definito nell'ambito di tale procedura.

In ogni caso l'iter amministrativo dell'Accordo di Programma prevede la ratifica con deliberazione del Consiglio Comunale e costituisce Variante al PGT, pertanto non si ritiene opportuno la trattazione dei contenuti dell'osservazione in questa sede.

Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1 e 2. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.



## Osservazione n.61

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6971

Osservante: Ciarallo Roberto

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

individuare nuovi ambiti di Qualificazione Ambientale di attuazione pubblica (AQUA);

#### **Punto 2**

rafforzare ulteriormente le politiche del verde con l'individuazione del reticolo di percorsi ciclo pedonali esistenti e di progetto, l'istituzione di un Ufficio mobilità dolce, di stazioni greenway a Nord;

#### **Punto 3**

incentivare l'ingresso di aziende della filiera verde nell'area ex Alfa Romeo;

#### **Punto 4**

istituire per gli AQUA lo strumento partecipativo dei Concorsi di Progettazione aperti ai giovani.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC, pur condividendo la rilevanza delle aspetti ambientali da inserire all'interno del PGT, evidenzia che nella proposta di PGT adottato, unitamente all'individuazione dei progetti strategici, sono stati individuati gli Ambiti di Compensazione come possibile strumento di attuazione. Gli Ambiti di Compensazione (AC) sono ambiti finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani. Tali aree si configurano principalmente come standard non attuati dal previgente PRG, oltre ad alcuni impianti di distribuzione carburante, di cui si prevede la possibilità di rifunzionalizzazione. Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che il PGT adottato ha una forte valenza ecologica ambientale, ponendo, in generale, attenzione al sistema delle connessioni verdi e della mobilità lenta sia nel Documento di Piano che nel Piano dei Servizi.

L'AC fa proprie le indicazioni avanzate nell'osservazione demandando alla successiva fase di attuazione del Piano.

Allo scopo nel Piano dei Servizi viene introdotta una norma specifica in materia di strutture che possono essere pensate e correlate alla Greenway e che sono di servizio per favorirne l'utilizzo.



Per la motivazione esposta si propone di accogliere parzialmente il presente punto.

**Punto 3**

L'AC si riserva di valutare il contenuto dell'osservazione nonché la fattibilità attraverso i regolamenti specifici in materia di Tasi, al fine di incentivare l'ingresso di aziende della filiera verde. Per la motivazione esposta si propone di accogliere il presente punto con la precisazione che tale parziale accoglimento non da luogo a modifica degli elaborati di PGT perché i contenuti verranno valutati in sede di attuazione.

**Punto 4**

L'AC conviene sull'opportunità di ricorrere allo strumento dei Concorsi di Progettazione aperti ai giovani come modalità partecipativa. Procedura che però può essere verificata nella fase di attuazione del Piano ritenuto momento appropriato. Per la motivazione esposta si propone di accogliere parzialmente il presente punto con la precisazione che tale parziale accoglimento non da luogo a modifica degli elaborati di PGT.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il punto 1, e di accogliere parzialmente i punti nn. 2, 3 e 4 ; complessivamente si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.



## Osservazione n.62

Data: 24/03/2014

Prot. generale: 6974

Osservante: Ciarallo Roberto

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

L'Osservante chiede di:

#### **Punto 1**

considerare il PE4 come Ambito di Trasformazione;

#### **Punto 2**

dare la possibilità, prima della trasformazione al ATR2a, ad uso temporaneo per il posizionamento delle opere della Grande Brera;

#### **Punto 3**

considerare l'ex ONPI quale studentato;

#### **Punto 4**

inserire una RSA e SPA all'avanguardia nell'ex ospedale Salvini;

#### **Punto 5**

istituire un'agenzia per la ricognizione degli appartamenti sfitti.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1**

L'AC precisa che la previsione del PE4 è una pianificazione attuativa vigente di un piano convenzionato, che il PGT si limita a recepirlo in quanto tale. Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 2**

L'AC precisa che quanto richiesto non è materia pertinente del PGT che si limita, soprattutto per gli ambiti di trasformazione, a dare indicazioni di carattere generale da definire puntualmente in fase attuativa. Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 3**

L'AC precisa che non è materia pertinente del PGT in quanto dovrebbe essere valutata tenendo in considerazione le attuali funzioni e il loro eventuale trasferimento. Pur tuttavia, l'AC terrà conto delle indicazioni presentate nel momento di discussione nelle sedi opportune.

Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 4**

L'AC precisa che non è materia pertinente del PGT. Pur tuttavia, l'AC terrà conto delle indicazioni presentate nel momento di discussione nelle sedi opportune.

Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

#### **Punto 5**



L'AC precisa che non è materia pertinente del PGT. Pur tuttavia, l'AC terrà conto nella fase di attuazione del PGT.

Per la motivazione esposta si propone di non accogliere il presente punto.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti nn. 1, 2, 3, 4 e 5; complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.

**PARERI ed ERRORI  
MATERIALI**



## **Proposta di adeguamento del Documento di Piano del PGT adottato al parere di compatibilità della Regione Lombardia al PTR e all'obiettivo prioritario di interesse regionale "Invasi di laminazione Guisa"**

### **Premessa**

Con nota comunale gli atti del PGT adottato sono stati trasmessi alla Regione Lombardia, ai fini dell'accertamento della rispondenza generale del PGT con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR), ai sensi della LR 12/2005, art. 20, comma 2 e alla verifica di compatibilità del PGT con l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Invasi di laminazione Guisa".

Il PTR vigente è stato approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010.

Il PTR Navigli Lombardi vigente è stato approvato con DCR n. 72 del 16/11/2010.

Con DGR X/1777 del 08/05/2014, la Regione Lombardia ha assunto Determinazioni in ordine al Documento di Piano del PGT adottato, ai sensi della LR 12/05 art. 13, comma 8. (Protocollo comunale n. 10765 del 12.05.2014)

### **Relazione con il PTR**

Nel Parere si rileva l'assenza nel PGT adottato di un esplicito riferimento agli Obiettivi del PTR, nella relazione del Quadro Conoscitivo del DdP, suggerendo l'integrazione tra gli Obiettivi del PGT e quelli del PTR, rilevando che già diversi obiettivi sono rispondenti e in linea.

A tale proposito, si integra la Relazione del Documento di Piano, nella parte del Quadro Conoscitivo, predisponendo una tabella di raffronto fra gli Obiettivi prioritari del DdP con i 24 del PTR.

Nel parere si chiede di perfezionare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano.

Il PGT adottato dal Comune di Garbagnate Milanese si configura, come pure rilevato dal parere della Provincia di Milano e nell'osservazione di ARPA, a **consumo di suolo zero**. Nella realtà il PGT va oltre il consumo di suolo zero, recuperando suolo agricolo, attraverso l'eliminazione, ad esempio, di una previsione a destinazione produttiva di ca. 53.000 mq. (ST) contenuta nel PRG e acquisendo attraverso il meccanismo della Compensazione circa 70.000 mq di aree da destinare a verde.

Gli ambiti di trasformazione, di fatto, non producono nuovo carico insediativo, in quanto si tratta di trasformazioni funzionali rispetto al tessuto urbano esistente. Ciò significa che si opera esclusivamente nella direzione di cambio d'uso delle funzioni insediate e di recupero degli ambiti produttivi dismessi. Una delle



principali politiche perseguite dal PGT è infatti la risoluzione delle problematiche di incompatibilità funzionale.

Il dimensionamento del PGT, relativamente alle previsioni di tipo residenziale, non è unicamente legato a fattori di crescita demografica. Al trend della popolazione, calcolata secondo un saldo naturale, vanno aggiunti diversi fattori: il saldo migratorio, che, come evidenziato nel quadro socio economico (pag. 12), vede una crescita dei movimenti migratori in entrata; l'offerta del mercato immobiliare, che può determinare migrazione di popolazione, in particolare nei casi di previsione di offerta di edilizia residenziale sociale; il numero delle famiglie, che è un fattore importante da tenere in considerazione.

Rispetto a quest'ultimo, è opportuno fare una puntualizzazione: la necessità di abitazioni, oltre ad essere valutata in considerazione del numero degli abitanti, deve essere dimensionata anche considerando il rapporto tra alloggi e numero di famiglie. La storia recente, come evidenziato nel grafico contenuto nel quadro socio economico (figura 10, pag. 14), evidenzia come tra il 2001 e il 2007, a fronte di una leggera decrescita della popolazione (-0,7%) si è rilevato altresì un forte incremento del numero di famiglie (+10%). Dato in aumento anche negli anni successivi, fino ad arrivare al 31 dicembre 2013 ad un dato poco inferiore a 11.200 nuclei familiari. Questo è dato dal fatto che oggi si è ridotto il numero medio di componenti per nucleo familiare, con riflessi sulla necessità di un maggior numero di alloggi. Il vero fattore su cui dimensionare l'offerta residenziale è dunque il numero delle famiglie, più che quello degli abitanti.

Tornando allo scenario proposto, il Piano individua una crescita massima possibile fino a ca. 29.400 abitanti teorici. Riteniamo che tale previsione sia in linea con la programmazione della città che deve garantire anche la possibilità di una dotazione di nuove abitazioni, delle quali più del 20% è destinato al social housing. Si rimarca inoltre che tale scenario è verificabile nell'ipotesi di totale attuazione delle previsioni del PGT.

Il dimensionamento complessivo è stato elaborato tenendo conto della quasi totalità della saturazione dei tessuti urbani rispetto alle previsioni di PRG, la mancanza di lotti liberi interclusi, la presenza di un considerevole numero di piani attuativi vigenti o in fase di realizzazione (cfr. Relazione del DdP, 4.3 Stato di Attuazione del PRG Vigente). Si precisa, inoltre, che all'interno della tabella del dimensionamento di Piano sono stati inclusi, all'interno della voce "altri interventi", gli abitanti teorici derivanti da eventuali recuperi sottotetto e/o interventi di dimensioni minori.

Si evidenzia, inoltre, che ogni trasformazione che comporta incremento del peso insediativo dovrà reperire una dotazione di servizi proporzionale.

Pur tuttavia, si propone di integrare l'elenco degli indicatori di monitoraggio della VAS al fine di poter valutare anche le trasformazioni interne al TUC e predisporre azioni correttive in attuazione agli obiettivi del PTR.



Il Parere riconosce il progetto strategico dell'“Anello verde azzurro locale” e della greenway come declinazione della Rete Ecologica Comunale.

In merito allo strumento della Compensazione, si precisa che il PGT utilizza la Compensazione urbanistica, al solo fine di implementare la dotazione di aree pubbliche. *“Il Documento di Piano, tra gli strumenti attuativi, prevede l'utilizzo della compensazione, quale criterio fondamentale per perseguire le finalità di completamento della città pubblica.*

*Vengono così individuati gli Ambiti di Compensazione che, nel disegno strategico del Documento di Piano, ricomprendono le aree valutate funzionali al completamento e al potenziamento della città pubblica.*

*Gli **Ambiti di Compensazione (AC)** sono ambiti finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani. Tali aree si configurano principalmente come standard non attuati dal previgente PRG, oltre ad alcuni impianti di distribuzione carburante, di cui si prevede la possibilità di rifunzionalizzazione.*

*Secondo i criteri di compensazione, definiti negli Indirizzi normativi del Documento di Piano, a queste aree viene riconosciuto, in forma di compensazione, un corrispettivo tramutato in diritti edificatori, calcolato nella misura di **0,10 mq di SIp ogni 1 mq di St**, secondo il principio di cessione compensativa. Tali diritti edificatori dovranno essere ceduti, per mezzo dei meccanismi di perequazione previsti dal Documento di Piano, nella quota di incremento volumetrico prevista negli Ambiti di Trasformazione (cfr. par. 8.5)*

*Questo meccanismo di compensazione garantirà la possibilità di **poter acquisire a patrimonio pubblico** l'insieme delle aree che appartengono agli Ambiti di Compensazione, complessivamente pari a ca. **71.450 mq di aree**, garantendo al tempo stesso la fattibilità ed attuabilità delle previsioni urbanistiche su queste stesse aree.” (cfr. Relazione del DdP, 8. 4 Criteri di compensazione e Ambiti di Compensazione).*

In merito alle incoerenze di riferimento fra le NTA del PdR e l'Allegato Manuale, si provvede a rendere coerenti gli elaborati andando ad aggiornare le citazioni relativi agli articoli relativi alla disciplina dei nuclei di antica formazione (TITOLO III art. 29) e integrare i riferimenti agli elaborati cartografici con l'inserimento della tavola 3pr .

**Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'Obiettivo prioritario di interesse regionale “Invasi di laminazione Guisa” per la difesa del suolo secondo il parere espresso con nota n. 5264 del 17/4/14 dalla struttura pianificazione e programmazione interventi per l'assetto idrogeologico.**

In merito alle vasche di laminazione lungo il Guisa, sono state individuate nel PGT ed è stata aggiornata la Componente geologica, idrogeologica e sismica in virtù dello Studio di fattibilità della sistemazione idraulica predisposto dal PAI.



L'AC precisa, tuttavia, che le vasche ricadono all'interno del Parco Regionale delle Groane e pertanto il PGT rinvia alla disciplina del PTC del Parco medesimo in quanto disciplina sovraordinata.

Si provvede a citare nella deliberazione di approvazione la Componente geologica come parte integrante del PGT.



## **Proposta di adeguamento del Documento di Piano del PGT adottato al parere di compatibilità condizionato della Provincia di Milano e di assunzione delle definitive determinazioni alle osservazioni provinciali a carattere orientativo**

### **Premessa**

Con nota comunale gli atti del PGT adottato sono stati trasmessi alla Provincia di Milano, ai fini della valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP), ai sensi della LR 12/2005, art. 13.

Il PTCP vigente è stato approvato con deliberazione consiliare n. 93 del 17/12/2013 in adeguamento alla LR 12/2005.

Con Deliberazione di Giunta Provinciale, n. 131 del 15/04/2014, atto n. 78518/7.4/2010/152 la Provincia di Milano ha espresso, ai sensi della LR 12/05 artt. 12 e 13 il proprio parere di compatibilità del Documento di Piano del PGT adottato al proprio PTCP. (Protocollo comunale n. 9051 del 17.04.2014).

Ai sensi della LR 12/2005, l'art. 13, comma 5, "la provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento".

Ai sensi della LR 12/2005, l'art. 18 definisce al comma 2, gli elementi di valutazione che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP:

- a) le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77;
- b) l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità;
- c) la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4 (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico), fino alla approvazione del PGT;
- d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Di seguito, per ciascuna delle prescrizioni e delle osservazioni formulate dalla Provincia nella Relazione Tecnica per la compatibilità del Documento di Piano, viene riportata la proposta di adeguamento del DdP ovvero la proposta di definitiva determinazione comunale.



### **3.1 Aspetti paesistici e quadro conoscitivo**

Nel proprio parere la Provincia di Milano elabora delle osservazioni relativamente al degrado paesistico, elemento introdotto con la recente approvazione del PTCP, al perfezionamento di alcuni aspetti quali: la motivazione degli eventuali scostamenti dei centri storici dall'IGM 1888, la rappresentazione e riorganizzazione dei vincoli nelle cartografie; l'opportunità di riordinare in un unico capitolo la trattazione della Rete ecologica.

Relativamente alla nuova tavola del PTCP n. 3 "Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica", il PGT ha individuato gli elementi critici all'interno della tavola "Carta dei vincoli", elaborata in scala 1:5.000, predisposta sia nel Documento di Piano (tav. 6dp) che nel Piano delle Regole (tav. 4.1pr). Si precisa che all'intero di questo elaborato cartografico sono stati inseriti tutti i vincoli e gli elementi critici dal punto di vista ecologico – ambientale recependo principalmente la componente geologica, idrogeologica e sismica, l'individuazione dei siti oggetto di bonifiche, la perimetrazione del Reticolo principale e minore e i tracciati principali delle reti di servizi e sotto servizi del PUGSS.

Relativamente all'individuazione dei nuclei di antica formazione e all'eventuale discostamento rispetto al perimetro dell'IGM 1888, si precisa che il perimetro dei nuclei di antica formazione è stato disegnato tenendo conto delle pertinenze reali delle corti, stralciando esclusivamente gli isolati di recente realizzazione e senza alcuna soluzione di continuità con il tessuto storico, limitando complessivamente a pochissime situazioni di margine.

Invece, in base alla logica di garantire le pertinenze continue delle corti, il disegno unitario degli spazi pubblici esistenti e l'inclusione di cortine edilizie dei primi del novecento a completamento del centro storico (ad esempio Bariana e Santa Maria Rossa), il perimetro dei nuclei di antica formazione è stato oggetto di ampliamento in molte sue parti sulla scorta anche dell'individuazione dei comparti del 1933 da parte del PTCP. Si puntualizza che l'ampliamento del perimetro è stato operato sia a Garbagnate centro che nelle località di Bariana e Santa Maria Rossa in maniera consistente e in parte minore a Biscia e Siolo attraverso il perfezionamento delle effettive pertinenze. A tale proposito si veda il nuovo paragrafo, "10.1.4 *Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTCP in adeguamento alla LR 12/05*"

Per quanto riguarda la riorganizzazione dei vincoli, si è proceduto all'elaborazione di un'unica tavola dei vincoli di progetto sia nel DdP (tavola 6dp) che nel PdR (tavola 4.1pr) per facilitare la lettura e la comprensione. Si precisa, invece, che la tavola del Quadro conoscitivo riporta, tutti gli elementi vincolistici vigenti al momento dell'elaborazione al fine di ricostruire un quadro sintetico utile per la fase di progetto.



Per quanto riguarda la ricostruzione della Rete Ecologica, per facilitare la lettura si è provveduto ad unire in unico paragrafo la trattazione della Rete Ecologica a scala sovra locale e a redigerne uno nuovo nella parte di progetto all'interno del quale illustrare il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC). A tale proposito si veda il nuovo capitolo, "11 Rete Ecologica Comunale (REC)"

### **3.2 Quadro Strategico**

Il Parere, in attuazione della sopraggiunta approvazione del PTCP - adeguamento alla LR 12/05, elenca gli articoli delle NdA immediatamente efficaci e prescrittivi rispetto al PGT:

art. 26 – Ambiti di rilevanza paesistica;

art. 28 – Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica;

art. 34 – Sistemi della viabilità storico – paesaggistica;

art. 59 – Inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

L'AC precisa che il PGT recepisce al suo interno tali prescrizioni che in parte erano già contenute in esso, in quanto elementi del previgente PTCP.

L'AC avanza, in merito, una puntualizzazione relativa all'individuazione degli Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica nella tavola 2 del PTCP in corrispondenza del quartiere "Groane". La precisazione consiste nell'evidenziare che tale area attualmente risulta essere completamente costruita oltre ad essere racchiusa all'interno dell'edificato e di infrastrutture per la mobilità. Pertanto, secondo l'AC risulta difficile classificare tale area come "Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica" in quanto fisicamente non si riscontrano le caratteristiche richieste. Mentre su tutti gli Altri Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica al momento non si riscontrano questioni particolari in quanto ricadono nel Parco delle Groane.

Il parere evidenzia come aspetto positivo la predisposizione di una normativa legata all'individuazione degli Ambiti di Compensazione e mitigazione ambientale volti anche alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale. Il Parere chiede però di evidenziare la strategia complessiva nel Documento di Piano in merito alla Rete ecologica comunale. Si provvede, come già anticipato, a redigere un paragrafo nella parte progettuale della Relazione del DdP a conclusione del capitolo riguardante la compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano.

In merito alla richiesta di uniformare gli articoli 67 e 68, si precisa che riguardano questioni differenti, perché l'articolo 68 è stato elaborato come una fascia di riqualificazione e ricostituzione a verde dalle dimensioni significative e lungo esclusivamente alcune infrastrutture particolari (canale Villoresi, ex sedime ferroviario Alfa – Romeo), oggetto dei progetti strategici. Per quanto riguarda la dicitura nella tavola 2dp, si precisa che le voci relative alle mitigazioni riguardano gli Ambiti di Trasformazione (Schemi di assetto) e sono state articolate in base alla loro funzione. Le fasce di Compensazione ambientale riguardano interventi



significativi di protezione ambientale mentre le fasce di mitigazione sono interventi dalle dimensioni più ridotte. Il fine della tavola è quello di restituire il progetto del verde nel suo insieme anche in base a quanto previsto negli Ambiti di Trasformazione.

In merito alla redazione della tavola delle previsioni, si precisa che deve essere prodotta esclusivamente per la procedura di pubblicazione finale del PGT per la Regione (PGTweb) ed ha scopo puramente illustrativo, pertanto a conclusione della procedura di approvazione si provvederà a redigere tale elaborato.

### **3.3 Determinazioni di Piano**

Il Parere indica che, le prescrizioni relative alla Vinca sono state recepite quasi completamente nel PGT adottato, ad eccezione dell'aspetto grafico della scheda dell'ATU2.

#### **3.3.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)**

Il parere chiede di recepire l'individuazione degli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)" artt. 60 e 61 delle NdA del PTCP. In merito a questa osservazione, il PGT recepisce gli AAS sia nella cartografia che nella normativa del Piano delle Regole, andando a prevedere un nuovo articolo:

##### ***"4bis Ambiti destinati all'attività Agricola di interesse Strategico (AAS)***

1. *Il perimetro degli Ambiti destinati all'attività agricola strategica (AAS), così come individuati nell'Adeguamento alla LR 12/05 del PTCP della Provincia di Milano, approvato n. 93 del 17 dicembre 2013 e pubblicato sul BURL Servizi e Concorsi n. 12 del 19 marzo 2014, sono recepiti nel Piano delle Regole in quanto hanno efficacia prescrittiva e prevalente.*

2. *Gli Ambiti destinati all'attività agricola Strategica (AAS) sono disciplinati all'articolo 42 delle NTA del Presente Piano delle Regole, fermo restando gli indirizzi per la valorizzazione, l'uso e la tutela di cui all'art.61 delle NdA del PTCP della Provincia di Milano."*

#### **3.3.2 PLIS del LURA**

Il Parere precisa che fino alla pubblicazione sul BURL della DGP relativa all'ampliamento del PLIS, vale il perimetro vigente.

#### **3.3.3 Ambiti di Trasformazione**

In merito agli orli di terrazzo, si precisa che gli Ambiti di Trasformazione non insistono su alcun orlo di terrazzo naturalistico come riportato nella Componente geologica.

In merito alle classi di fattibilità geologica, si provvede a verificare e modificare le schede.

Allo stesso modo si modifica lo schema planimetrico dell'ATU2 per maggior coerenza con quanto già prescritto nella Scheda stessa.



#### *3.3.4 Aspetti infrastrutturali*

In merito all'individuazione del sottopassaggio verso la stazione Parco delle Groane dalle "vie d'acqua", si provvede a modificare gli elaborati cartografici.

#### *3.3.5 Alberi monumentali*

L'albero monumentale esistente nel Comune è stato individuato negli elaborati cartografici adottati. Si predispone un nuovo comma nell'art. 64 delle Nta del PdR:

*"2. Il PGT rinvia alla disciplina di cui all'art. 25 delle NdA del PTCP della Provincia di Milano e individua negli elaborati cartografici:*

- *l'Albero di interesse monumentale (Tilia cordata) collocata nel giardino pubblico adiacente al Santuario della Beata Vergine del Rosario."*

### **3.4 Difesa del suolo**

Si precisa che nelle NTA del PdR, lo studio geologico completo del territorio comunale è stato già considerato parte integrante; si aggiorna la carta dei vincoli in base alle integrazioni richieste alla Componente geologica. Inoltre il DdP viene integrato con la carta dei vincoli completi.

#### *3.4.1. Idrogeologia*

In merito a quanto previsto all'art. 38 delle NdA del PTCP, si provvede ad integrare sia la Componente geologica che la "carta dei Vincoli" n. 6dp e 4.1pr.

#### *3.4.2. Acque superficiali*

Si è aggiornata la Componente geologica e il PGT rispetto allo Studio di Fattibilità della sistemazione idraulica predisposto dal PAI.

#### *3.4.3 Acque sotterranee*

L'AC precisa che all'interno delle Schede norma sono stati individuati in cartografia i vincoli di difesa del suolo in merito alla presenza di aree ricadenti in zone di tutela assoluta dei pozzi d'acqua potabile. Per quanto concerne la normativa relativa ai pozzi d'acqua pubblici si rinvia all'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica mentre per le questioni riguardanti le reti fognaria al PUGSS.

#### *3.4.4 Elementi geomorfologici*

Si precisa che non vi sono orli di terrazzo negli ambiti di trasformazione, mentre sono stati inseriti nel Piano delle Regole negli elaborati cartografici e nelle NTA.

*"art. 66 bis – Sistemi ed elementi di particolare rilevanza geomorfologica.*

*1. Il Piano delle Regole, nella tavola 4.1pr "Carta dei vincoli", individua gli orli di terrazzo e rinvia alla disciplina di cui all'art. 21 delle NdA del PTCP della Provincia di Milano."*

#### *3.4.5 Aree industriali dismesse/artigianali dismesse*

Per quanto attiene a questi aspetti si è provveduto ad aggiornare la Componente geologica ed a individuare le aree nella cartografica nel PGT.



#### *3.4.6 Analisi sismica*

Dalle verifiche effettuate, non si ritiene di attribuire uno scenario Z3a agli orli di terrazzo presenti nel Comune, anche a seguito di raffronto con i comuni contermini.

#### *3.4.7 Norme geologiche*

Si provvede a verificare ed eventualmente integrare le Schede norma degli Ambiti di Trasformazione e ad aggiornare la normativa geologica in base a quella attualmente vigente.



## **Controdeduzione alle osservazioni pervenute da ASL Milano 1**

Data: 26/02/2014

Prot. generale: 4724

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

#### **Punto 1 - Verde**

L'Osservante consiglia l'utilizzo di specie vegetali non nocive e basso o nullo rischio allergenico.

#### **Punto 2 - Vincoli**

L'Osservante chiede di riportare nelle tavole gli elettrodotti con la relativa fascia di rispetto e le fasce di rispetto cimiteriale vigenti.

#### **Punto 3 – Ambiti di Trasformazione**

L'Osservante chiede di porre attenzione nel prevedere idonee misure di tutela per le nuove aree residenziali nei confronti delle aree produttive per l'AT.R2a (Viale Forlanini), AT. R7a (cascina Barianella) e A.TR10b (area produttiva) in quanto contigue.

#### **Punto 4 – Destinazioni d'uso**

L'Osservante ritiene che le funzioni non ammissibili all'interno negli ambiti residenziali andrebbero previste anche quelle relative ad attività artigianali, con riferimento alle attività industriali insalubri di I e II classe e quelle che per emissioni in atmosfera, odori, rumori o vibrazioni.

#### **Punto 5 – Radon**

L'Osservante, dopo aver visto la bozza del "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale", propone di integrare tale regolamento inserendo l'articolo così come proposto in Osservazione.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1 - Verde**

Tale osservazione sarà recepita nella fase di redazione del Regolamento Edilizio, in quanto si ritiene lo strumento più adeguato allo scopo. Si precisa comunque che già attualmente si rinvia a quanto disciplinato dal Parco delle Groane, evidenziando di non utilizzare le essenze allergeniche.

#### **Punto 2 - Vincoli**

Nelle tavole del PGT, riguardanti il sistema dei vincoli di difesa del suolo, sono stati riportati in coerenza con il PUGSS i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel Comune con relativa fascia di rispetto, inoltre sono stati individuati i tracciati di progetto.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto del cimitero è stata riportata la fascia vigente, inclusa nel PRG Vigente. Detta fascia è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 14/12/1957 che ha approvato la riduzione a 100.



**Punto 3 – Ambiti di Trasformazione**

L'AC precisa che sono state previste opportune fasce di mitigazione rispetto alla funzione produttiva, si evidenzia inoltre che per le aree in questione la loro attuazione è subordinata all'elaborazione di una VAS in fase attuativa.

**Punto 4 – Destinazioni d'uso**

Le NTA del Piano delle Regole, prevedono all'art. 24 comma 11, quanto segue:  
*“(omissis) 11. Non è ammesso il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche, nei nuclei di antica formazione e all'interno del tessuto urbano consolidato di recente formazione residenziale (TUC-r1, TUC-r2, TUC-r3, TUC-r4 e TUC-r5). Nei tessuti a destinazione produttiva, la localizzazione di industrie insalubri di prima e di seconda classe dovrà essere soggetta a verifica di compatibilità con il contesto. (omissis)”* Sempre nel Piano delle Regole vengono elencate per ogni funzione quelle compatibili e non ammesse.

**Punto 5 – Radon**

La trattazione del Radon è contenuta nel “Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale” che prevede all'art. 1.6 “Riduzione degli effetti del Radon”.

*Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere i punti n. 1, 2, 3, 4, 5. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.*



## **Controdeduzione alle osservazioni pervenute da ARPA LOMBARDIA**

Data: 13/02/2014

Prot. generale: 3462

### *SINTESI DELL'OSSERVAZIONE*

#### **Punto 1 - Energia**

L'Osservante consiglia di censire gli impianti termici esistenti e per i nuovi edifici residenziali le seguenti prestazioni:

- garantire il raggiungimento della classe energetica B;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili;
- installare caldaie ad alta efficienza per i fabbricati plurifamiliari;
- prevedere per e attività produttive impianti di micro cogenerazione.

#### **Punto 2 – Risparmio idrico**

L'Osservante consiglia di promuovere misure per il risparmio idrico sia per le nuove costruzioni sia per le ristrutturazioni; progettare reti separate per i nuovi insediamenti.

#### **Punto 3 – Suolo**

L'Osservante chiede di prevedere indagini preliminari per l'inquinamento del sottosuolo, visto la presenza di numerosi Ambiti di Trasformazione su aree produttive da riqualificare.

#### **Punto 4 – Flora, Fauna, Biodiversità**

L'Osservante chiede di salvaguardare le aree boscate esistenti e consentire l'eventuale continuità con aree verdi circostanti e mettere a sistema nuove aree verdi.

#### **Punto 5 – Mobilità**

L'Osservante chiede di favorire l'utilizzo delle piste ciclabili e del trasporto pubblico e dimensionare sistemi di viabilità in funzione dell'incremento di Piano.

#### **Punto 6 – Rete fognaria e impianto di depurazione**

L'Osservante chiede di verificare la capacità residua del depuratore e prevedere l'aumento della capacità di carico del depuratore.

### *CONTRODEDUZIONE*

#### **Punto 1 - Energia**

Il PGT prevede una serie di indirizzi e prescrizioni volte a garantire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili. A tale proposito, si rinvia all'art. 12 "Efficienza energetica" degli Indirizzi normativi del DdP e all'art. 69 "Edilizia



bioclimatica risparmio energetico” delle NTA del PdR. Non ultimo, per quanto non previsto nel PGT, si rimanda al “Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale” ad integrazione del Piano.

### **Punto 2 – Risparmio idrico**

Il PGT prevede una serie di indirizzi e prescrizioni volte a garantire il risparmio idrico sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole. A tale proposito, si rinvia all’articolo 13 “ gestione delle acque meteoriche” del DdP e all’articolo 70 “ciclo delle acque” delle NTA del PdR. Non ultimo, per quanto non previsto nel PGT, si rimanda al “Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale” ad integrazione del Piano.

### **Punto 3 – Suolo**

Il PGT prescrive il ricorso alla bonifica preventiva per gli Ambiti di Trasformazione che insistono su aree produttive dismesse così come scritto nelle prescrizioni delle Schede Norma. Non ultimo, ha proposto anche l’inserimento di un nuovo articolo 71bis “Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo” nelle NTA del PdR, al fine di garantire la tutela del territorio attraverso la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo con la predisposizione di Indagine Ambientale Preliminare (IAP).

### **Punto 4 – Flora, Fauna, Biodiversità**

Il PGT ha recepito completamente le aree boscate come previste dal Piano di Indirizzo Forestale. Oltre a mantenere la dotazione esistente di verde, prevede un incremento delle aree verdi per circa 7ha attraverso la Compensazione, l’individuazione di fasce di riqualificazione ambientale volte al recupero di aree verdi lungo il Villoresi. Si sottolineano poi i progetti strategici di Piano, quali l’Anello Verde Azzurro Locale e la green way individuati come connessioni principali fra il sistema a scala sovralocale e locale.

### **Punto 5 – Mobilità**

Il PGT ha individuato i progetti strategici come strumento di implementazione e messa a sistema della rete delle piste ciclabili locali e, al tempo stesso, dei progetti a scala sovralocale come EXPO con “Le Vie d’Acqua Expo” e “l’Anello Verde Azzurro”.

### **Punto 6 – Rete fognaria e impianto di depurazione**

La gestione della rete di fognatura e della depurazione è stata affidata, per legge, ad altro ente individuato dall’ATO della Provincia di Milano, il quale risulta competente per la verifica delle nuove reti e delle singole immissioni nella rete medesima, oltre che essere il riferimento del ciclo delle acque dalla captazione alla depurazione.



*Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere\_i punti nn. 1, 2, 3, 4, 5. l'osservazione. Complessivamente si propone di **non accogliere** l'osservazione.*



## **Proposta di modifica agli atti di PGT per la correzioni di errori materiali.**

### **Premessa**

Di seguito vengono descritte le proposte di modifiche derivanti dall'individuazione di errori materiali sugli elaborati.

In particolare sono stati oggetto di verifica riguardante refusi, errori materiali e messa a coerenza fra gli atti:

- tutti gli elaborati cartografici progettuali dei tre atti di PGT;
- Relazioni illustrative del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole;
- normativa dei tre atti di PGT, comprensiva di Manuale.

Di seguito si illustrano le modifiche e precisazioni individuate:

### **Modifiche generali elaborati descrittivi e cartografici del PGT**

1. Mettere a coerenza eventuali diversità nelle voci di legenda con quelle riportate nelle NTA del PGT.
2. Rendere coerente i colori riportati in legenda con quelli utilizzati nelle carte, per non creare eventuali fraintendimenti.
3. Verificare e mettere a coerenza eventuali diversità tra gli elaborati del PGT e gli studi di settore per non creare eventuali fraintendimenti.
4. Messa a coerenza dei testi descrittivi rispetto alle proposte di controdeduzioni.
5. Messa a coerenza dei testi normativi rispetto alle modifiche introdotte dalle proposte di controdeduzione e rispetto ai vari piani di settore.

### **Modifiche e precisazioni riguardanti gli elaborati normativi del PGT**

*Documento di Piano – Indirizzi Normativi*

6. A seguito dell'adeguamento al parere di compatibilità, rispetto al PTCP della Provincia di Milano, si provvede ad integrare l'elenco degli elaborati cartografici, come segue:

#### **“Art . 2 Elementi costitutivi del Documento di Piano**

(omissis)

*Elaborati cartografici di Progetto:*

- (omissis)
  - Tav. 6dp “Carta dei Vincoli”, scala 1:5.000
  - Tav. 7dp “Rete ecologica”, scala 1:5.000
  - Tav. 8dp “Previsioni di Piano”, scala 1:5.000
2. Le tavole del Quadro Conoscitivo hanno un carattere esclusivamente ricognitivo, ovvero la tavola n. 8 “Previsioni di Piano” non ha carattere prescrittivo.”



7. Si provvede a mettere a coerenza i rimandi normativi interni agli Indirizzi verso le altre normative di PGT. Nel dettaglio rimandi ad articoli delle NTA del Piano dei Servizi nell'articolo 8 comma 2 degli Indirizzi normativi (articoli 22 e 23 delle NTA del PdS).

*Piano delle Regole – NTA*

8. A seguito dell'adeguamento al parere di compatibilità, rispetto al PTCP della Provincia di Milano, si provvede ad integrare l'elenco degli elaborati cartografici, come segue:

**“Art . 8 STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

1. (Omissis), parte integrante del PdR: (omissis).”

9. A seguito dell'adeguamento al parere di compatibilità, rispetto al PTCP della Provincia di Milano, si provvede ad integrare l'elenco degli elaborati cartografici, come segue:

**“Art. 6 . ELABORATI COSTITUTIVI**

1. (omissis),
  - n. 4.1pr ~~“Sistema Territoriale Insediativo. Carta dei Vincoli”~~, scala 1:5.000;
  - n. 4.2pr ~~“Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata”~~, scala 1:5.000;
  - (omissis).”

10. Al fine di evitare fraintendimenti nell'applicazione della norma si provvede a modificare la definizione della superficie coperta, come segue:

**Sc = superficie coperta (mq)**

è la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale ~~dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro~~ **delle parti edificate fuori terra e delimitate da murature o strutture verticali perimetrali**, con esclusione: (omissis).”

11. Si provvede a mettere a correggere la citazione del vigente Regolamento Locale d'Igiene

**“Sp = superficie permeabile (mq)**

è la superficie di area non costruita di un lotto ovvero la porzione dell'area di pertinenza sistemata a verde (giardino, prato, etc.) non occupata da volumi e superfici coperte, pavimentazioni non drenanti e comunque da tutte le costruzioni sotterranee che non permettono la dispersione dell'acqua piovana al sottosuolo. La misura minima è definita dell'art. **3.3.6.** del vigente Regolamento Locale d'Igiene.”

12. Si provvede a correggere un errore materiale, come segue:

**“Art. 22 DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E DEI PIANI ATTUATIVI:**



1. (omissis).
2. (omissis)
  - n) Relazione agronomica, ai sensi dell'art. 18, c.3, del Regolamento Comunale del Verde; (omissis)."

*Piano delle Regole – Allegato NTA “Manuale urbanistico edilizio”*

13. A seguito dell'adeguamento al parere di compatibilità, rispetto al PTR della Regione Lombardia, si provvede a correggere un errore materiale nella citazione di un articolo delle NTA del PdR e si integra il riferimento alle tavole da consultare per l'applicazione del Manuale:

**“Art. 1 NATURA, CONTENUTI E CRITERI DI APPLICAZIONE**

(omissis)

3. Il Titolo II del “Manuale urbanistico edilizio” si applica agli interventi edilizi che insistono negli ambiti classificati dal Piano delle Regole come “Nucleo di Antica Formazione (naf)”, (TITOLO II art. 29 NTA PdR) e per gli edifici di storici di pregio, ville storiche non ricadenti nel (naf).

4. Negli elaborati cartografici n. 3pr “Disciplina e prescrizioni morfologiche per gli ambiti di antica formazione (naf)” e n.5pr “Ambiti ed elementi del paesaggio” del Piano delle Regole si individuano gli elementi sensibili del paesaggio con apposito simbolo grafico.

(omissis)”

*Elaborati cartografici di progetto (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole).*

14. Al fine di una lettura completa dei progetti derivanti da pianificazione attuativa vigente, l'AC provvede ad integrare gli elaborati cartografici inserendo anche il sedime interrato della strada di progetto del PE4.
15. Al fine di evitare fraintendimenti, l'AC integra e mette a coerenza le tavole del Piano dei Servizi con il Documento di Piano e Piano delle Regole rispetto alla correzione di errori materiali riguardanti gli impianti tecnologici e servizi privati, nonché l'individuazione dei perimetri dei parchi di natura sovralocale.
16. L'AC provvede a rendere coerente gli elaborati cartografici del Piano dei Servizi e Piano delle Regole a seguito dell'accoglimento di Osservazioni relative al Documento di Piano – Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Compensazione.
17. L'AC aggiorna il Piano dei Servizi a seguito delle modifiche apportate alla Componente geologica, idrogeologica e sismica. (vasche di laminazione del Torrente Guisa).
18. L'AC aggiorna il Piano delle Regole a seguito delle modifiche apportate alla Componente geologica, idrogeologica e sismica. (vasche di laminazione del Torrente Guisa, discarica, bonifiche).
19. L'AC ha recepito negli elaborati di vincolo anche perimetro del vincolo paesaggistico DM. 7/7/1965.

*Documento di Piano - Schede Norma*



20. A seguito dell'accoglimento di Osservazione, si adegua la Scheda eliminando la nota:

**"Schede norma:**

**ATR.8**

~~\* Slp generata unicamente dalle aree non pubbliche. Il comparto ricomprende anche aree già pubbliche pari a ca. 700 mq di St, da definire in sede di Pianificazione Attuativa."~~

*Piano dei Servizi - NTA*

21. A seguito di verifica, è stato aggiornato e messo a coerenza il sommario delle NTA.