

**OSSERVAZIONE N. 302 del 30.04.2009 prot. n. 8362**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Iomini Giovanna e Franco**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Montello n. 17**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 251**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di riclassificare l'area da Zona B1 residenziale di completamento delle cortine edilizie a Zona B3.1 residenziale esistente.

A tal fine presenta una documentazione fotografica dalla quale si evince che la via è costruita con edifici a cortina e questa è anche la tipologia dell'edificio dell'osservante che è costruito in aderenza al confinante e costituisce la fine della cortina, se pur con un leggero arretramento rispetto al filo della strada.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservante non chiarisce quale siano i problemi che lo hanno spinto a chiedere la modifica dell'azzoneamento, perché questa potrebbe risultare controproducente trattandosi di un lotto che ha sicuramente le caratteristiche più della cortina che dell'edificio isolato e quindi le norme della Zona B3 potrebbero risultare inadatte.

Prescindendo da questa considerazione e tornando al merito della classificazione tipologica, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 304 del 30.04.2009 prot. n. 8367**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Malgara Elio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Bezzacca n. 3**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 12 mapp. 135, 136**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che l'area venga inserita in zona edificabile

**CONTRODEDUZIONE**

L'area è già edificabile in senso lato perché è inserita nell'Ambito di trasformazione n. 30 (ricompresa nell'Ambito 21 a seguito della discussione riguardante la controdeduzione dell'osservazione n. 263) con indice di costruzione 0,5 mc/mq

Non lo è in senso stretto perché la volumetria conseguente all'applicazione dell'indice non si realizza in loco ma deve essere concentrata nei lotti di superficie fondiaria presenti all'interno dell'Ambito.

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto il taglio di un'area boscata che è parte della linea di connettività ambientale posta tra il paese e la superstrada Marcallo-Malpensa.

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di diffondersi così da conservare in primo luogo le aree già boscate, come nel caso di quella di proprietà dell'osservante.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 305 del 30.04.2009 prot. n. 8368**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bossalini Elisabetta**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Tripoli n. 14**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 20 mapp. 659 subalterni 1 e 2, 660**

**1      Sintesi dell'osservazione**

Chiede di escludere l'area del mappale 659 dall'Ambito 13 in quanto è accorpato alla proprietà dell'osservante con recinzione di tipo permanente.

Inoltre il previsto passaggio su detta area non è necessario per accedere alla confinante area dell'Ambito 13 che è attestata su via El Alamein e via Bengasi.

Conseguentemente chiede che il mappale 659 venga riclassificato come la Zona attribuita al mapp. 660.

**CONTRODEDUZIONE**

La proposta dell'osservante è motivata. La individuazione del passaggio in discussione era stata ripresa dal P.R.G. vigente, ma in effetti non appare necessario.

La sua eliminazione consente di riposizionare in modo più funzionale le previste aree di urbanizzazione secondaria e di aumentare lo spazio sul fronte di via Bengasi.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere l'osservazione e conseguentemente modificare la cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole. **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 306 del 30.04.2009 prot. n. 8373**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Lodi Roberto**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via San Martino**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp. 244**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di riclassificare l'area da B1 cortina edilizia a B3.3 lotti liberi

**CONTRODEDUZIONE**

La verifica compiuta a seguito dell'osservazione ha portato a confermare che la via San Martino si caratterizza su entrambi i lati per la presenza di case costruite a cortina lungo la via.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 307 del 30.04.2009 prot. n. 8374**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Rosa Stella Giuseppina**

**Cattini Tiziano, Valerio, Marino**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Madonna di Greè**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 5 mapp. 102**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che l'area non sia abbinata (come Abbinato 3.2) al P.I.I. n. 3 e venga riclassificata come Zona B3.3.

**CONTRODEDUZIONE**

La questione degli Ambiti abbinati al P.I.I. 3 è stata esaminata in relazione alla discussione riguardante la controdeduzione dell'osservazione n. 265 che prendeva in considerazione una piccola porzione dell'Abbinato 3.1, conclusasi con la decisione di cancellarne la previsione.

La situazione dell'abbinato 3.2 è molto simile e si ritiene perciò di concluderla in modo analogo. In questo caso la riclassificazione più appropriata dell'area è quella di Zona B3.3.

La ristrettezza dell'incrocio tra le vie Madonna di Greè e Pericoli consiglia però di subordinare l'edificazione all'ottenimento di Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato, appunto, a ristrutturare e allargare l'incrocio nel quale confluisce anche la via Ariosto.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e di modificare la cartografia comunale del Piano delle regole e la tavola delle previsioni del Documento di piano cancellando l'Abbinato 3.2 e riclassificando l'area come B3.3 con P.C.C.. Si modificano anche il Capitolo della Disciplina dei PP.I.I. della Relazione del Documento di Piano, eliminando i riferimenti all'abbinato 3.2. (**vedi stralcio allegato**)

**OSSERVAZIONE N. 308 del 30.04.2009 prot. n. 8378**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Pastori Guido**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Mulino al Ponte**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 13 mapp. 68, 344**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di poter ristrutturare e mantenere i fabbricati esistenti da riutilizzare per attività compatibili con il Parco del Ticino.

In subordine di cambiare l'abbinamento con un Ambito principale che sia destinato anche alla residenza.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta di poter ristrutturare i fabbricati esistenti non può essere accolta perché dallo studio idrogeologico risulta che gli edifici sono parzialmente compresi nella fascia B PAI di esondazione del fiume Ticino. L'osservazione non contiene un rilievo morfologico di dettaglio che possa mettere in discussione questa delimitazione.

Quanto al poter cambiare l'Ambito principale cui abbinare l'immobile dell'osservante, l'ipotesi è in sé possibile.

Al momento però l'osservante non ha avanzato una precisa proposta al riguardo né ulteriori approfondimenti dello studio del Piano hanno individuato concrete alternative.

In considerazione però, della flessibilità consentita alla programmazione urbanistica nella fase attuativa sia degli Ambiti di trasformazione che dei Programmi Integrati di Intervento, non è escluso che sia possibile nel momento in cui questa alternativa venisse individuata, metterla in atto.

A memoria di questa ipotesi si integra il Capitolo Disciplina dei P.I.I., prefigurando questa possibilità con una norma speciale.

Così stando gli atti si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, ma solo limitatamente all'ipotesi di cui sopra.

**OSSERVAZIONE N. 313 del 30.04.2009 prot. n. 8390**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Rasotto Stefano**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via privata laterale di via Cottolengo n. 7**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 5 mapp. 68, 344**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede la modifica degli indici urbanistici delle modalità di verifica della Superficie coperta e della definizione della Superficie lorda di pavimento.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione pone le stesse questioni dell'osservazione n. 282.

Si controdeduce quindi negli stessi termini:

- a) Le aree su cui vi sono costruzioni fuori terra quali garage, tettoie, ripostigli e strutture simili, è fuori discussione che debbano essere considerate superfici coperte e quindi non vi è ragione di escluderle dal relativo calcolo e verifica della massima percentuale consentita al riguardo.  
Con una modifica apportata a seguito della discussione relativa alla controdeduzione all'osservazione n. 264, è stata modificata la definizione di superficie coperta dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, consentendo di escludere dal calcolo non solo i garage, cantine ecc. interrati, ma anche quelli emergenti sino ad un massimo di cm 50, misurati all'intradosso del solaio di copertura.
- b) Con una modifica apportata a seguito della discussione riguardante l'osservazione n. 264, è stata modificata anche la definizione di Superficie lorda di pavimento che ora esclude dal conteggio anche tutte le cantine, e locali accessori, chiarendo che per godere di questo trattamento le autorimesse e i locali accessori non collegati all'edificio principale devono però avere i requisiti dell'art. 12 N.T.A. del Piano delle Regole

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al punto 1.2 della controdeduzione, dando atto che la modifica della norma è già intervenuta a seguito della discussione dell'osservazione n. 264 con la conseguente modifica delle N.T.A. del Piano delle Regole.

**OSSERVAZIONE N. 314 del 30.04.2009 prot. n. 8397**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ascia Emanuele, Claudio Antonio e Daniele unici soci della soc. VE.DA snc di Ascia &C**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Matteotti**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 199, 221, 511, 513**

**1**     Sintesi dell'osservazione

- 1.1     Si chiede che la fascia verde lungo il canale che deve essere larga 30 metri, possa essere misurata a partire dal ciglio del Canale Villoresi.
- 1.2     la quota obbligatoria di funzioni extraresidenziali sia ridotta dal 30 al 15% senza vincolo di allocazione al piano terra
- 1.3     L'altezza di 3 piani fuori terra è insufficiente per ottenere la "cifra stilistica/architettonica" che un edificio che costituisce per la posizione un riferimento per l'intero Comune, è giusto e necessario che abbia uno sviluppo con numero maggiore di piani, permettendo così un minor impianto a terra e più verde. La proposta è di 6 piani, considerando che via Gallarate è già più alta di via Marconi, con zone verdi pensili, pannellature solari/tecniche verticali ecc. per ottenere un edificio di nuova generazione.

**CONTRODEDUZIONE**

- a)     La fascia larga 30 metri lungo il Canale è una errata interpretazione dell'osservante perché si riferiva a quanto previsto nel P.R.G. e non nel P.G.T..  
Il Documento di Piano e il Piano delle Regole prevedono in proposito che la fascia di rispetto del Canale sia larga mt 15 dalla sponda, mentre la disciplina di attuazione del Programma prescrive genericamente che sia realizzata la fascia attrezzata a verde lungo la sponda del Canale e la cartografia indica una fascia misurata dalla sponda di larghezza variabile da 30 a 15 metri.
- b)     La percentuale delle funzioni extraresidenziali e la loro collocazione al piano terra è indicativa ed è relazionata all'obiettivo della creazione nell'intervento, preferibilmente al piano terra, di una serie di attività di servizio commerciali e alla persona che diano sostanza al percorso attrezzato che affianca la linea di connessione ambientale che, partendo da questo Ambito salga sino al centro scolastico e al nuovo quartiere nella zona dello svincolo nord della superstrada che attraversa tutto l'Ambito di incentivazione.  
Le percentuali indicate vanno interpretate in questo senso e con questa finalità.
- c)     E' encomiabile l'impegno dichiarato a produrre una progettazione architettonica di grande qualità, ecocompatibile e tecnologicamente avanzata, sfidando il panorama con un'altezza decisamente superiore a quella degli altri edifici esistenti lungo il Canale.  
E' necessario mettere nel conto che una simile sfida deve passare al vaglio di un esame paesaggistico lungo e rigoroso da effettuare con modestia e disponibilità all'ascolto delle opinioni spesso contrastanti che tali progetti suscitano.  
Quando nel Capitolo *Vincoli paesaggistici e sistema dei principali elementi che caratterizzano il paesaggio* della Relazione del Documento di Piano si invita ad osare nella direzione preannunciata dall'osservante, si guarda di più agli Ambiti di trasformazione lungo il margine del paese (Ambiti 1 e 2, 21, 16 e 17, 8, 9 e 10).  
Per questa ragione si è posto il limite di tre piani nell'Ambito 6 lungo il Canale e di fronte al centro storico.  
La negoziazione di cui alla lettera B dei *Criteri generali della Disciplina dei P.I.I.* consente comunque di aumentare gli edifici di un piano e persino due, con l'adozione del P.I.I. in Consiglio Comunale.



La visibilità deve essere conquistata nei fatti e non a parole! Si può tentare.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione, perché le norme adottate permettono di fare un buon progetto.

**OSSERVAZIONE N. 315 del 30.04.2009 prot. n. 8405**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bellaria Antonio e Pierangela**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**vicinale dei Roggioni**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 20 mapp. 719**

**1**     Sintesi dell'osservazione

L'osservazione riguarda parte dell'Abbinato 14.1 dell'Ambito di completamento urbanistico n. 14. Si chiede che :

- 1.1     l'edificabilità assegnata all'Ambito venga distribuita equamente su tutte le aree comprese nell'Ambito e Abbinati, anche come previsto dalle Norme tecniche in ragione del Volume assegnato alle aree del P.R.G. vigente e l'indice 0,5 mc/mq alle aree standard decadute.
- 1.2     L'edificabilità non sia concentrata solo sulle aree degli ex PA ma venga ridistribuita anche sulle aree Abbinate.

**CONTRODEDUZIONE**

- a)     La prima questione sollevata dall'osservante si era posta all'inizio anche agli estensori del Piano.

Una decisione doveva essere presa ed è stata quella di riconoscere nel nuovo strumento urbanistico l'edificabilità del P.R.G. precedente (vedasi il Capitolo *Stato di attuazione dei PA e analisi delle aree destinate alla espansione del tessuto urbanizzato del P.R.G. vigente* della Relazione del Documento di Piano).

L'altro problema era quello della ripianificazione degli standard scaduti e non attuati che poteva essere risolto o declassando ad agricolo la maggior parte di queste aree vincolate da molti anni (come quella dell'osservante) oppure gratificando solo alcuni di un indice maggiore, oppure ancora attribuendo a tutte le aree e così è stato, un indice inferiore (vedasi il Capitolo *Ripianificazione degli standard decaduti della Relazione del Documento di Piano*).

La scelta di attribuire a tutte le aree di standard un indice più elevato o addirittura un indice pari alle aree degli ex PA del P.R.G. avrebbe squilibrato la struttura e i rapporti fondamentali del Piano.

Si possono non condividere queste scelte, ma questo è quanto è avvenuto e ancora oggi si ritiene che si sia raggiunto un equilibrio accettabile tra il rispetto di scelta ormai consolidata (ex PA) e le giuste attese dei proprietari vincolati da anni.

- b)     Quanto alla ridistribuzione del volume (quale esso sia) su tutte le aree degli Ambiti e degli Abbinati, questa soluzione è certo più appagante psicologicamente per i proprietari perché ognuno vede sulla carta che il suo terreno in parte è edificabile e in parte è a servizi, ma è stato proprio questo che invece ha funzionato meno nell'urbanistica degli anni passati.

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o

su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree di dimensione e conformazione adatta a realizzare i servizi e il molto verde necessario per affrontare il futuro.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 316 del 30.04.2009 prot. n. 8409**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Croci Pierina Adele**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Marche**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 73**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di esaminare la previsione che subordina la realizzazione dell'intervento edificatorio alla richiesta di un Permesso di Costruire Convenzionato, interpretando il perimetro di colore marrone che contorna l'area come l'indicazione di unità minima di intervento, che separa il proprio lotto da quello confinante rinchiuso nello stesso perimetro.

**CONTRODEDUZIONE**

La previsione del Permesso di Costruire Convenzionato discende dalla vicinanza del lotto alla sponda del Canale Villoresi lungo la quale deve essere realizzata/completata una fascia di verde attrezzato. Il P.C.C. è volto quindi a subordinare gli interventi alla cessione al Comune di un'area compresa in detta fascia e alla sua realizzazione oltre che a verificare lo stato e adeguatezza delle reti di urbanizzazione primaria.

Quanto alla richiesta di eliminare l'obbligo di un intervento comune con il confinante, deriva da una incomprensione circa il significato del perimetro che contorna l'area.

Il perimetro marrone, così come quello di colore verde servono unicamente per distinguere le Zone B3.2 e B3.3 tra loro e dalle Zone B3.1 che hanno la stessa retinatura.

Affinchè non si possano ingenerare altre incomprensioni in merito, si integra l'art. 27 delle N.T.A. del Piano delle regole aggiungendo un comma al termine dell'elenco delle quattro sottozone che chiarisca questo aspetto.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al chiarimento sul significato del perimetro che contorna il lotto.

Conseguentemente si modifica l'art. 27 nel senso suindicato

**OSSERVAZIONE N. 317 del 30.04.2009 prot. n. 8410**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Azzimonti Gianmario**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Don Gnocchi**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 6 mapp. 198**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di eliminare la previsione di subordinare gli interventi edificatori alla richiesta di un Permesso di Costruire Convenzionato

**CONTRODEDUZIONE**

Il Permesso di Costruire Convenzionato è volto ad ottenere la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale contro la ferrovia, corrispondente alla larghezza della fascia di rispetto della infrastruttura.

Si chiarisce che su detta area si conteggia l'indice di edificazione, che deve però essere realizzato unitamente all'altra volumetria disponibile sulla parte del lotto esterno alla fascia di rispetto e di mitigazione.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 318 del 30.04.2009 prot. n. 8413**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Zone Maria Cristina e Sandro**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Mameli**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 668, 670**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che il punto 1.1 dell'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole non venga applicato alle abitazioni mono e bifalimiali.

**CONTRODEDUZIONE**

Il punto 1.1 dell'art. 12 è stato già modificato nel senso richiesto dall'osservante a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 266 che aveva formulato una richiesta sostanzialmente analoga a quella dell'osservante.

Si propone , quindi, di accogliere l'osservazione dando atto che l'art. 12 delle N.T.A. è stato già modificato.

**OSSERVAZIONE N. 325 del 30.04.2009 prot. n. 8438****RICHIEDENTE:****Randazzo Giacomo e altri 15 firmatari**

## 1 Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti chiedono di:

## art. 3

- specificare meglio le modalità di calcolo della SIp
- chiarire il significato di frazione per la verifica dell'indice di alberatura
- chiarire il significato di altezza minima

## art. 5

- specificare che la superficie massima di 50 mq dell'artigianato compatibile esclude dal calcolo i muri, servizi, spogliatoi e servizi tecnici

## art. 6

- ridurre la dotazione minima di servizi per abitante da 60 a 30 mq

## art. 7

- eliminare il vincolo dell'allineamento delle aperture dei sopralzi con quelle sottostanti
- eliminare il divieto che il canale di gronda sia posto ad altezza inferiore al voltino delle finestre sottostanti la gronda

## art. 8

- motivare l'esclusione di talune zone dalla possibilità di usufruire della cosiddetta legge/norma sui sottotetti

## art. 9

- eliminare il divieto di subordinare il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (DIA) alla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fondamentali

## art. 12

- eliminare il vincolo di pertinenzialità per i posti auto nelle costruzioni uni e bifamiliari
- modificare il punto di riferimento della misura dell'inizio della rampa indicando mt 5 dal filo strada anziché dal cancello
- consentire che l'altezza delle autorimesse possa essere maggiore di mt 2,50 per poter ricoverare van, Camper, ecc.

## art. 13

- eliminare l'obbligo del rifacimento delle recinzioni o l'adeguamento dei tratti, negli interventi di ristrutturazione e/o recupero sottotetti

## art. 15

- si propone di sostituire "area individuata come rischio archeologico" con l'esatta localizzazione del sito

## art. 16

- rinviare la presentazione della documentazione geologica al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato o DIA
- semplificare la documentazione da presentare soprattutto per interventi con dimensione inferiore a 800 mc o fabbricati accessori

## art. 17

- adeguare le previsioni al DCPM 14.11.97 e L 47/95 in quanto le zone industriali e artigianali esistenti appaiono classificate erroneamente in materia di zonizzazione acustica

- art. 21  
- definire meglio i servizi alla persona
- art. 24  
- Zona A2  
- Eliminare l'obbligo della preventiva approvazione del Piano di Recupero  
- Semplificare le modalità per la fattibilità geologica  
- Semplificare drasticamente le procedure per il recupero dei rustici  
- Consentire per la copertura anche l'uso delle tegole portoghesi  
- Eliminare l'obbligo del recupero delle linee e dei materiali tradizionali delle facciate per gli interventi edilizi che riguardano unicamente le parti interne degli edifici
- art. 25  
- Zona B1  
- Consentire la costruzione di accessori e box nei limiti dell'art. 12 N.T.A.
- art. 26  
- Zona B2  
- Eliminare l'obbligo del progetto unitario dell'intero edificio nel caso di trasformazione di edifici non residenziali.
- art. 27  
- Zona B3  
- Chiarire i contenuti tipo del Permesso di Costruire Convenzionato e le modalità di presentazione delle relative domande
- art. 28  
- Zona B4  
- Consentire la ristrutturazione e/manutenzione straordinaria degli edifici, l'adeguamento tecnico e tecnologico e la possibilità di costruire fabbricati accessori e box
- art. 31  
- Zona B7  
- Consentire la permanenza e il proseguimento delle attività esistenti e realizzazione di piccoli ampliamenti e la manutenzione  
- Ridurre la percentuale della demolizione quale condizione per la trasformazione d'uso residenziale  
- Eliminare l'obbligo di P.C.C. per la trasformazione dei lotti di modeste dimensioni  
- Eliminare l'obbligo del coordinamento con Ambiti attuativi e P.I.I.
- art. 32  
- Zona B8  
- Eliminare la registrazione EMAS

## **CONTRODEDUZIONE**

- art. 3  
- Nella controdeduzione all'oss. 264 sono state specificate le modalità di calcolo della SIp  
- Quando la superficie del lotto divisa per 100 da un quoziente non intero, si assume come risultato l'unità intera superiore  
- La lettera A del punto 3 dell'art. 10 della LR 12/2005 prescrive che negli Ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle regole deve identificare anche il



parametro delle “altezze massime e minime” negli interventi di nuova edificazione o sostituzione

art. 5

- Il chiarimento richiesto è stato inserito nella modifica del terzo capoverso del paragrafo Attività non compatibili con la residenza dell'art. 5

art. 6

- La critica circa l'entità della superficie a servizi dovuta ai sensi dell'art. 9.3, giudicata abnorme rispetto al minimo di 18 mq/ab, è formulata dall'osservante senza tener conto che:

- non è un caso che la legislazione nazionale e tutte le successive norme regionali abbiano sempre chiarito che le quantità indicate sono quelle minime per incoraggiare l'ottenimento di risultati migliori nell'interesse generale della collettività. Non è quindi logico né giuridicamente corretto considerare la quantità che la legge indica essere la quantità come minima, quale invece un limite massimo, sovvertendo, come fa l'osservante, lo spirito e lo stesso significato letterale della norma.

- la quantità di 18 mq/ab indicata nella L.R. 12/2005 è ripresa dal DM 1444/68 che contemporaneamente fissava il parametro di 80 metri cubi per abitante per effettuare il calcolo degli abitanti teorici.

Effettuando l'equivalenza tra 80 e 180 mc/ab ( $80 : 18 = 180 : x$ ) lo standard minimo risulta di mq 40,5.

Lo stesso articolo 9.3 della L.R. 12/2005 che indica in 18 mq quelli necessari per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, chiarisce, al punto 1, che i Comuni devono assicurare oltre alle attrezzature pubbliche, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.

Si deve anche tener conto che quando il legislatore nazionale, negli anni '60, aveva fissato la quota del verde in 9 mq, non conosceva i corridoi ecologici né la connessione tra il territorio rurale e quello edificato e riteneva che lungo le vie principali fosse sufficiente prevedere fasce inedificabili, che è cosa ben diversa dalla mitigazione ambientale. E' facile capire che i corridoi, la mitigazione, le connessioni ecc. richiedono superfici ben superiori di quelle di un campo giochi o di un parco di quartiere, e quindi che 9 metri quadri per abitante non sono sufficienti per realizzarli come aveva capito il legislatore regionale che li aveva aumentati a 15 fin dagli anni '70 aggiungendone 6 alla quantità originaria.

6 metri quadri rapportati all'abitante teorico di 180 mc, corrispondono a mq 13,5 ( $6 \times 2,25$ ) che sommati ai precedenti 40,5 portano lo standard a mq 54 ( $13,5 + 40,5$ ).

Come si vede, quindi, lo standard indicato nell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ripreso al punto 11 del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima ecc.* della Relazione del Documento di Piano, è appena sufficiente a garantire il minimo richiesto dalla norma.

Per questa ragione gli obiettivi e le modalità di attuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e in genere il Piano dei servizi, prevedono di raggiungere dotazioni ben maggiori, necessarie per assicurare lo sviluppo ordinato e equilibrato del territorio e la dotazione globale di cui la popolazione necessita.

Inoltre con lo standard residenziale a 60 mq/ab è possibile variare più facilmente la destinazione d'uso da residenza a terziario e commercio di vicinato, perché si può evitare di verificare il fabbisogno di aree per i servizi dovuti in ragione delle diverse destinazioni d'uso in quanto lo standard è equivalente, come risulta dalla dimostrazione illustrata al punto 2 dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

art. 7

- il vincolo dell'allineamento delle aperture dei sopralzi con quelle sottostanti è un semplice principio d'ordine che attiene alla discrezionalità del Comune perseguire e indicare
- il canale di gronda non deve scendere sotto il voltino delle finestre sottostanti perché ne limiterebbe in modo diretto l'efficacia illuminante

art. 8

- le zone escluse dalla possibilità di utilizzare il recupero dei sottotetti sono state decise con specifico provvedimento del Consiglio Comunale

art. 9

- si accoglie parzialmente la proposta e si modifica il termine da prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione a prima dell'appalto lavori

art. 12

- si mantiene il vincolo di pertinenzialità dei parcheggi perché è previsto dall'art. 66 della LR 12/2005
- la questione della distanza dell'inizio della rampa e del cancello carraio è stata discussa e modificata in relazione all'osservazione n. 264, modificando l'art. 12.1.4 che qui si intende richiamato
- non si può consentire che le autorimesse abbiano altezza maggiore perché conseguirebbero una delle condizioni dell'agibilità. Se l'esigenza fosse quella esemplificata dagli osservanti, l'opera può essere realizzata ma diventa un edificio a tutti gli effetti sia per quanto riguarda il conteggio del volume che la verifica delle distanze
- l'obbligo del rifacimento della recinzione ricorre solo nel caso del punto 10 dell'art. 13 ed è volta a conseguire un ordinato e funzionale utilizzo degli spazi come i marciapiedi evitando pericolose strettoie per i pedoni e limitazioni della visibilità in curva in mancanza di smussi adeguati
- le aree del rischio archeologico sono state individuate dalla Provincia e sono indicate sulla tavola 3c del PTCP. Il Comune è tenuto a riportarle sui nuovi strumenti urbanistici

art. 16

- la richiesta di posporre temporalmente la presentazione della documentazione relativa alle indagini ed accertamenti geologici per gli interventi assoggettati a Permesso di Costuire al momento del rilascio del permesso o titolo equivalente, trova già previsione nel testo dell'art. 16.2 del P.G.T.; quanto invece alla possibilità di prevedere la predisposizione di una documentazione semplificata nel caso di interventi di modesta entità, questa fattispecie non è prevista dal DM 14.01.2008 né tantomeno dalla precedente normativa.  
A meno che il professionista incaricato della verifica geologica, ritenga che le condizioni, sempre con riferimento al citato DM, gli consentano di certificare diversamente il rispetto delle prescrizioni definite per ogni classe di fattibilità

art. 17

- la decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di zonizzazione al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riazionamento

- art. 21  
- i servizi alla persona e in generale la materia dei servizi sono definiti all'art. 40
- art. 24  
- Zona A2  
- La normativa che regola gli interventi nel cosiddetto centro storico è in vigore da anni e il Piano delle Regole si è limitato a riproporle per dare continuità ad una politica di attenzione e sostegno al recupero delle aree e degli edifici
- art. 25  
- Zona B1  
- L'osservazione è accolta e conseguentemente viene modificato il terzo capoverso del paragrafo Indici di zona dell'art. 25
- art. 26  
- Zona B2  
- L'obbligo del progetto unitario è posto a garanzia dei condomini e in generale del decoro e dell'architettura di edifici complessi., che non possono essere modificati a pezzi, perché quando ciò accade altera l'aspetto complessivo.
- art. 27  
- Zona B3  
- Non ci sono contenuti tipici del Permesso di Costruire Convenzionato. Quanto alla modalità di presentazione della domanda non è materia del P.G.T.. Se l'Amministrazione lo riterrà opportuno, potrà provvedervi con atto separato.
- art. 31  
- Zona B7  
- La permanenza e la prosecuzione delle attività in corso è consentita. Per evitare dubbi in proposito è stato modificato il paragrafo Destinazione d'uso dell'art. 31 in accoglimento dell'osservazione n. 173  
- Viene invece mantenuto il divieto di aumentare il volume anche per piccoli ampliamenti perché è preminente la prospettiva di incentivare la dismissione  
- Si accoglie la proposta di diminuire la percentuale della demolizione in caso di trasformazione d'uso riducendolo al 50% con possibilità di ridurla, motivandola, ulteriormente se l'intervento di trasformazione avviene con PCC o con PR  
- Le problematiche cui si intende dare una risposta migliore con il P.C.C. possono presentarsi nel caso di attività che occupano spazi ridotti, non ha senso quindi determinare una soglia sotto la quale escludere questa modalità di attuazione più inquadrata e controllata.  
- Trattandosi di interventi che possono mutare profondamente la zona in cui si trovano gli immobili da trasformare, è necessario che questa modifica esamini e tenga conto di ciò che è programmato o si sta realizzando o potrà realizzarsi, in futuro, nelle vicinanze.
- art. 32  
- La registrazione EMAS discende da una direttiva europea di cui la Regione Lombardia ha in corso l'applicazione ed è finalizzata ad elevare il livello della qualità della produzione industriale e ridurre il suo impatto sull'ambiente.

**OSSERVAZIONE N. 326 del 30.04.2009 prot. n. 8440****RICHIEDENTE:****Zacchin Patrizia e altri 6 firmatari****1 Sintesi dell'osservazione**

Gli osservanti chiedono di:

- Riscrivere il paragrafo distanza dai confini tra edifici e dalle strade dell'art. 3.  
Non si accoglie perché il testo adottato è più chiaro e preciso. Inoltre si tratta della definizione e delle modalità di calcolo  
L'osservante vuole introdurre qui la misura della distanza da realizzare mentre i valori sono indicati al successivo art. 4.  
L'interpretazione circa l'altezza a confine è invece corretta e a miglior chiarimento si modifica il relativo capoverso.  
Non si può accogliere la proposta di riprendere la norma che regola le distanze dai confini distinguendo tra nuovi edifici e sopralzi perché la legislazione equipara come nuove costruzioni sia quelle ex novo, sia gli ampliamenti sia i sopralzi
- Chiede di ridurre la quantità minima dei servizi dovuti dalle attività produttive.  
La proposta non viene accolta. La quantità è stata fissata in misura del 40% perché la precedente Legge urbanistica regionale 51/75 prevedeva che essa fosse il 20% della superficie fondiaria. Poiché sostanzialmente l'indice di utilizzazione varia tra il 50 e il 60% della Sf si ha che la Slp è pari al 50% della Sf.  
Se si vuole mantenere sulla Slp la stessa percentuale che risultava del 20% della Sf si deve raddoppiare la percentuale perché la Slp è la metà della Sf.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente all'altezza a confine dei box con copertura inclinata, e conseguentemente si modifica l'ultimo capoverso dell'art. 3.

**OSSERVAZIONE N. 327 del 30.04.2009 prot. n. 8441  
e INTEGRAZIONE N. 629/1 del 3.08.2009 prot. n. 14917**  
**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**  
**Mairani Giuseppina legale rappresentante della società Momac SpA**  
**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**  
**via del lavoro n. 5**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**  
**Fg 23 mapp. 47, 48, 49, 113, 146, 147, 148, 151, 152, 153, 154, 180, 184, 185, 257, 411**

1 Sintesi dell'osservazione

L'osservante è il proprietario dell'immobile nei quali opera la società Polo Fieristico Sud Malpensa.

Dopo aver riassunto la cronistoria dell'ultimo decennio della società e dell'avvio della collaborazione con il Comune di Castano Primo che porta alla costituzione della società Polo Fieristico Sud Malpensa formata dalla stessa Momac e dal Comune, alla quale verranno dati in uso gli immobili ora identificati come EXPO.

Chiede di:

- riclassificare come zona produttiva con possibilità di un uso fieristico temporaneo gli immobili della Fiera esistenti in attesa della realizzazione dell'Ambito di trasformazione 9. In caso di non accoglimento della riclassificazione produttiva chiede di eliminare la qualificazione di terziario dall'Ambito di trasformazione 9 e di trasformare sia il Polo Fieristico (in Zona B10) sia l'Ambito di trasformazione 9 in commerciale al dettaglio e all'ingrosso sino a 600 mq.
- di rendere autonomo l'uso del mappale 154 per la realizzazione di parcheggi
- di inserire nell'Ambito 9 (Polo Fieristico) tutti i mappali del Polo fieristico esistente al fine di realizzare le aree a standard a parcheggi necessari sin da oggi per la struttura espositiva in essere
- inserire i mappali 180 e 181 per la realizzazione della nuova isola ecologica
- inserire nuova superficie espositiva sui mappali 184, 185, 186 e 187 per realizzare una struttura polifunzionale (sportiva, ricreativa, intrattenimento e spettacolo)

**CONTRODEDUZIONE**

Valutate le proposte avanzate dalla Società, si ritiene di modificare la previsione adottata per quanto riguarda la possibilità di ripristinare in parte l'uso produttivo, tenendo ferma la percentuale massima del 45% della SIp per le destinazioni d'uso diverse dal terziario e escludendo da questa possibilità le strutture edilizie prospicienti viale della Resistenza.

Si aggiunge un nuovo paragrafo a Modalità d'intervento che prevede l'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato per gli interventi che ripristinano l'uso produttivo esteso a tutta l'area perimetrata e contrassegnata con la sigla P.C.C., che esclude i capannoni prospicienti viale della Resistenza e comprende i mappali 154 a est del Polo Fieristico esistente e le aree a parcheggio e libere a sud e a ovest del viale del lavoro, escludendole dall'Ambito di trasformazione n. 9.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e modificano le tavole della cartografia del tessuto comunale e delle Previsioni del documento di Piano per quanto riguarda la ripermimetrazione dell'Ambito 9 nonché l'art. 34 delle N.T.A. del Piano delle Regole. **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 328 del 30.04.2009 prot. n. 8442  
e INTEGRAZIONE N. 629/2 del 3.08.2009 prot. n. 14917**  
**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**  
**Morelli Renato presidente del Polo Fieristico Sud Malpensa**  
**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**  
**viale della Resistenza**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**  
**Fg 23 mapp. 47, 48, 49, 113, 146, 147, 148, 151, 152, 153, 154, 180, 184, 185, 257, 411**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di:

- eliminare l'isola ecologica attuale
- riperimetrare la zona fieristica comprendendo le aree a nord e a ovest di via del lavoro
- poter realizzare altre attività di commercio in genere, assemblee, convegni, manifestazioni pubbliche e private

**CONTRODEDUZIONE**

Il contenuto dell'osservazione e dell'integrazione sono simili e complementari a quelle presentate dalla società Momac.

Si richiamano quindi le controdeduzioni all'osservazione Momac che si danno come integralmente acquisite e confermate.

Si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 329 del 30.04.2009 prot. n. 8443**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Morelli Renato legale rappresentante della Immobiliare Villoresi**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Forlanini**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 6 mapp. 39, 40, 43, 44, 45, 47, 278, 282**

#### 1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di valutare con più attenzione lo stato di fatto e di conservazione degli immobili della ex Tiger di proprietà dell'osservante e della ex fonderia Stefanoni, mettendo già in evidenza come i capannoni e gli edifici ex Tiger siano in buono stato mentre quelli Stefanoni in stato di totale abbandono e con strutture fatiscenti.

Ciò avendo presente e condividendo la metodologia con cui determinare la volumetria corrisponde ricalcolandoli con la metodologia indicata alla lettera C dei Criteri generali della Disciplina dei P.I.I..

Secondo l'osservante questi aspetti non sono stati tenuti in debito conto.

L'osservante ritiene che per determinare il valore urbanistico corrispondente si debba considerare di più la potenzialità di trasformazione e di riuso degli immobili che quanto è più alto consente di perequare valorizzazioni esaminando alternative diverse da quelle della demolizione e ricostruzione, in altri casi invece inevitabili naturalmente questa seconda situazione vale di meno.

Gli osservanti hanno anche verificato l'altro elemento su cui si è fondata la volumetria di massima esposta nella Disciplina dei P.I.I., cioè la consistenza dei fabbricati presenti. Viene prodotta una tabella di rilievi dei due immobili Tiger e Stefanoni per dimostrare che anche da questo punto di vista, a detta dell'osservante, i conti non tornerebbero a svantaggio della Tiger.

Si chiede inoltre di:

- ridurre l'estensione dell'Ambito A, in particolare escludendo l'area ex Stefanoni che dalla visura catastale risulta appartenere ad un numero elevato di proprietà e ciò finirà per complicare e ritardare ogni azione.
- Conteggiare a fini volumetrici anche le aree da cedere come fasce di rispetto
- Chiede quali siano le aree che compaiono nella tabella dei conteggi dell'ambito sotto la voce altre aree
- Non concentrare la maggior parte delle volumetrie prodotte e in particolare della ex Stefanoni prevalentemente sull'area ex Tiger in quanto ciò costringe a realizzare una tipologia intensiva quando invece la qualità abitativa richiederebbe edifici più bassi di altezza non superiore ai tre piani.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Va riconosciuto all'osservante di aver compreso e interpretato uno dei passaggi più innovativi, cioè quello di dichiarare e rendere metodologicamente trasparente un meccanismo di mercato per oggettivare la corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili produttivi (dismessi e non) e il nuovo volume corrispondente residenziale o altre funzioni compatibili.

Metodologia su cui innescare la negoziazione introdotta per la prima volta ufficialmente con la LR 12/2005 e che il PGT pionieristicamente sta cercando di interpretare e inquadrare in forme amministrative codificate e giungere così a formulare criteri entro i quali essa possa esercitarsi.

I suggerimenti critici saranno certamente utili all'Ufficio tecnico e all'Amministrazione comunale per esercitarsi in questo difficile compito di amministrare l'urbanistica anche secondo criteri economici finalmente portati alla luce del sole, non per divenire vittime ma, anzi, per alzare anche il prezzo e il valore dell'interesse pubblico messo in gioco.

Tutto ciò premesso si ritiene che non sia ancora il momento per effettuare le verifiche cui ci chiamerebbe l'osservante.

Riteniamo sufficiente che il processo di definizione sia avvenuto già in sede di Pianificazione e programmazione generale, perché la sede per concludere e fissare i valori di cui ora si discute può essere solo quello della Pianificazione attuativa e per questa c'è tempo.

Nessuno all'interno del Documento di piano e degli ambiti di trasformazione può vantare diritti acquisiti né in un senso né in un altro per cui eventuali errori di stima (ma stima è una parola troppo forte) non devono preoccupare alcuno perché è detto chiaramente anche come e dove questi approfondimenti devono essere fatti discussi se sarà anche necessario negoziati.

Infine vogliamo soffermarci sugli altri contenuti dell'osservazione che troviamo invece più deludenti, quasi una sorta di dichiarazione di resa di fronte alla possibilità di progettare /governare parti ampie e significative del territorio, possibilità dunque, una grande possibilità che viene vissuta invece come una costrizione e un peso da sopportare.

Negli spazi ampi c'è la libertà in quelli ristretti nei confini certo si finisce invece per essere prigionieri.

La vera libertà non sta nel fare ciò che si vuole sul proprio senza render conto agli altri quanto la possibilità di proporsi di raggiungere obiettivi cooperando per linee orizzontali e verticali.

Questi ragionamenti non sono fuori tema sono piuttosto l'humus su cui possono crescere i progetti degli Ambiti, altrimenti avremmo perso ancor prima di cominciare. Non si possono accettare osservazioni che per prima cosa tagliano le aree, tagliano la ex Stefanoni così che tagliando tagliando si raggiungerà il 51% magari il 60-70, l'80%.

Ma sono sempre solo quelli, la percentuale cresce e il progetto diventa striminzito.

Altrettanto si deve dire riguardo alla proposta di misurare la modernità e la novità di un progetto/idea solo dal numero di piani, fossero, tanti o pochi e lo stesso. E' il concetto che conta: tre è bello perché sono in pochi, da soli, ecc. ed è sempre la stessa filosofia che guida la proposta dalla scala urbanistica più ristretta, alla casa più piccola e così via.

Usando un linguaggio più tecnico e amministrativo le stesse cose si possono dire così:

- Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili.

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno



delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

- Il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 1 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

La complessità delle scelte immobiliari da un lato (rilievi, stime, valutazioni, ecc.) la vastità delle superfici coinvolte, i temi progettuali, le caratteristiche naturalistiche e paesistiche presenti, richiedono staff di progettazione all'altezza dei problemi.

Non si possono non produrre studi d'area master plan e proposte a questa scala di ragionamento .

Solo disponendo di strumenti di pianificazione di questo livello e portata sarà possibile delineare i lotti di intervento che così tanto piacciono ai professionisti.

Va però assolutamente evitato che invece di arrivare ai lotti si parta da questi perché è certo che non si arriverà lontano, al massimo a disegnare lotti che collimano con i mappali dei diversi proprietari

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 330 del 4.05.2009 prot. n. 8543**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ditta Officina Meccanica Valli e Merlo sas rappresentata da Valli Bruno  
Valli Bruno**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Ariosto, via Oleggio, via Libertà, via Boccaccio**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 7 mappali 378, 676, 677, 678, 686, 47, 140, 141. Nell'osservazione n. 330 viene indicato anche il mappale 329 parte, ma dalla visura catastale, resasi necessaria perché la soc. Grima, nell'osservazione n. 231, si attribuisce anch'essa la proprietà dello stesso mappale, questo è intestato alla soc. Grima. Per tale ragione nei dati e nei conteggi che seguono la superficie del mappale 329 è attribuita alla soc. Grima**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- 1.1 eliminare la previsione di rendere pubblici i due parchi delle ville padronali
- 1.2 consentire la permanenza dell'attività produttiva fino all'attuazione del P.I.I..

2 Stato di fatto dell'intero complesso della ex conceria Miramonti

Gli immobili dell'ex Miramonti, dismessa da molti anni, sono stati frazionati in 7 lotti appartenenti ad altrettante diverse proprietà che, anche sulla base delle osservazioni presentate sono stati individuati come segue (l'estensione della superficie fondiaria non comprende i mappali che sono ormai divenuti sedime stradale da anni):

lotto 1 costituito dai mappali 17,262  
di proprietà della Manifattura Cattaneo St = mq 6.465

lotto 2 costituito dal mappale 14  
di proprietà della S.I.T.A. Società Italiana Tubi d'Acciaio St = mq 7.617

lotto 3.1 costituito dai mappali 378,676 (che è ormai sedime stradale della via Boccaccio) 677,678 (che è ormai sedime stradale della via Ariosto) 686  
di proprietà della ditta Officina Meccanica Valli e Merlo sas rappresentata legalmente da Valli Bruno St = mq 3.511

lotto 3.2 costituito dai mappali 47,140,141. Nell'osservazione n. 330 viene indicato anche il mapp 329 parte, ma dalla visura catastale, resasi necessaria perché la soc. Grima nell'osservazione n. 231, si attribuisce anch'essa la proprietà dello stesso mappale, risulta che questo è intestato alla soc. Grima. Per tale ragione nei dati e nei conteggi che seguono la superficie del mappale 329 e ciò che ne consegue, figura come soc. Grima St = mq 9.837

lotto 4 costituito dai mappali 22, 23, 24, 687 (non figura nell'elenco ma si desume dalla foto aerea)  
di proprietà di Barlocco Liviana e della soc. Domas srl rappresentata legalmente da Doardo Massimiliano St = mq 4.263

lotto 5.1 costituito dai mappali 11,19,20,21,265,268 (è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 272,273,274 (non figura nell'elenco ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 275 (non figura nell'elenco ma è Evidenziato sulla planimetria allegata all'osservazione ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè),

|           |                                                                                                            |                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|           | 276,277,281,328,329 (vedi nota lotto 3.2)                                                                  |                      |
|           | 330,332 (è ormai sedime stradale della via Ariosto) 334, 338,339                                           |                      |
|           | di proprietà della società Grima srl rappresentata dall'amministratore unico Ferrario Armando Dino         | St = mq 18.619       |
| lotto 5.2 | costituito dai mappali 109,331,333,337                                                                     |                      |
|           | di proprietà della società Interspazio 2000 srl rappresentata dall'Amministratore unico Crepaldi Gelsomino |                      |
|           |                                                                                                            | <u>St = mq 3.491</u> |
|           |                                                                                                            | St = mq 53.703       |

Alla dismissione della conceria e al frazionamento del complesso, è seguito il riuso di alcuni lotti. Il volume residenziale corrispondente di progetto è stato calcolato con il metodo di cui al punto 1.4 lettera C dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano compreso bonus ordinario 20% e bonus straordinario per incentivazione alla dismissione 30% sul valore base:

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| lotto 1   | nel quale vi sono un capannone adibito a deposito e una palazzina a uffici.<br>Nel lotto opera la ditta Manifattura Cattaneo.<br>Slp produttiva esistente in attività = mq 2.785<br>Slp direzionale esistente in attività = mq 858 (429 x 2 piani)<br>Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 16.450 > 11.637<br>(6.465 x 1,8)<br>It = 2,54 mc/mq                                                                                                                              |  |
| lotto 2   | nel quale vi è un capannone adibito alla produzione.<br>Nel lotto opera la ditta S.I.T.A..<br>Slp produttiva esistente in attività con impianti "fissi" costosi da accertare = mq 3.774<br>Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 34.700 > 13.710<br>(7.617 x 1,8)<br>It = 4,5 mc/mq                                                                                                                                                                                          |  |
| lotto 3.1 | nel quale vi è un capannone adibito alla produzione.<br>Nel lotto opera la ditta Officina Meccanica Valli e Merlo.<br>Slp produttiva esistente in attività + Slp uffici all'interno del capannone = mq 1.750<br>Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 10.500 > 6.320<br>(3.511 x 1,8)<br>It = 2,99 mc/mq                                                                                                                                                                     |  |
| lotto 3.2 | sul quale vi è una villa moderna con piscina all'aperto e un edificio adibito a portineria/alloggio custode e una dependance. Gli edifici e la piscina sono immersi in un parco che si estende su tutta l'area.<br>Slp residenziale esistente (compreso alloggio custode e dependance) = mq 1.500<br>Volume virtuale H 3 = mc 4.500<br>Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è = mc 17.700 (9.837 x 1,8)<br>It = 1,8 mc/mq |  |
| lotto 4   | nel quale vi è una villa d'epoca e un parco che si estende su tutta l'area<br>Slp residenziale esistente = mq 500<br>Volume virtuale H 3 = mc 1.500<br>Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è mc 7.670 (4.263 x 1,8)<br>It = 1,8 mc/mq                                                                                                                                                                                    |  |

- lotto 5.1 sul quale vi sono numerosi fabbricati adibiti in origine alla produzione e ora dismessi e gli impianti per la depurazione delle acque reflue industriali.  
 Slp produttiva esistente dismessa = mq 5.363  
 Sui mappali 329 parte e 339 parte si estende il parco annesso alla villa padronale moderna (Valli) con un campo da tennis, delimitato da una recinzione  
 Superficie dell'area "parco" = mq 2.870  
 Volume residenziale corrispondente di progetto relativo all'area industriale dismessa = mc 25.740  
 Volume residenziale corrispondente di progetto relativo alla parte recintata annessa al parco della villa moderna = mc 5.166  
 = mc 30.906  
 mc 30.906 < 33.514 (18.619 x 1,8)  
 Il volume residenziale di progetto è elevato a mc 33.510  
 It = 1,8 mc/mq
- lotto 5.2 nel quale vi sono un capannone e l'edificio degli uffici e della direzione della ex concerria (3 piani fuori terra)  
 Slp produttiva esistente dismessa = mq 781  
 Slp direzionale esistente dismessa = mq 1.344  
 Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 8.570 > 6.283 (3.491 x 1,8)  
 It = 2,45 mc/mq

La suddivisione dei lotti, i dati delle superfici fondiari e della volumetria corrispondente di progetto non coincidono perfettamente con quelli indicati sulla cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole e nella Relazione del Documento di Piano; conseguentemente si modificano gli elaborati cartografici e la Relazione per adeguarli allo stato di fatto e alla verifica del volume corrispondente. **(vedi stralcio allegato)**

### 3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata:

- i lotti 1, 2, 3.1, 4 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come Zona produttiva B12
- il lotto 3.2 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come zona B7 residenziale che consentiva solo il mantenimento del modesto volume esistente

Nel P.G.T. adottato tutti i lotti sono compresi nel P.I.I. n. 3 del Documento di Piano

### **CONTRODEDUZIONE**

- a) Perimetro del P.I.I. e acquisizione dei parchi e delle ville
- a1) Il perimetro del P.I.I. corrisponde a quello del complesso originario, caratterizzato anche dalla presenza delle due ville padronali, quella d'epoca e quella moderna, e rappresenta, senza dubbio, la dimensione più idonea per riprogettare l'area unitariamente. L'obiettivo è quello di rivitalizzare i luoghi da destinare alle nuove funzioni con un recupero urbanistico ed edilizio che, pur rinnovando anche radicalmente gli edifici e gli spazi, riesca a riutilizzare e integrare nella trasformazione le parti di maggior interesse e valore presenti, quali le ville, i parchi, gli uffici e parti dello stesso opificio. Ciò grazie alla vicinanza e all'accorpamento con la stazione ferroviaria destinata ad assolvere sempre più la funzione metropolitana. Così si potranno far rinascere un'area e un complesso che rappresentano una particolare fase della storia socio-economica del paese, senza cancellarli dal panorama urbano e soprattutto dalla coscienza e dalla memoria della gente che desidera riconoscere e riconoscersi nei luoghi della propria vita. Un buon progetto, quindi, potrà farli tornare nuovamente importanti come un tempo che da passato diviene futuro.
- La problematica progettuale investe anche, appunto, i collegamenti e l'integrazione con la stazione, a partire dall'idea di realizzarne una nuova, cosiddetta a ponte, che sovrappassi la

linea ferroviaria e si colleghi con il P.I.I. n. 4, facendo della ferrovia un punto di incontro, anziché di separazione delle zone della città che attraversa.

Per ottenere questo risultato è necessario che il master plan sia assolutamente unitario, a prescindere dal frazionamento della proprietà attuale e dall'attività economica in corso in alcuni lotti, anche se certamente un progetto serio saprà intelligentemente tenerne conto e persino fare di questa pluralità di situazioni un elemento di arricchimento di un complesso che non potrà che essere multifunzionale e dinamico.

Altrettanto vale per il P.I.I. n. 4 della ex tessitura Kazazian che è posta sull'altro lato della ferrovia, direttamente confinante con l'area della stazione.

L'immobile si presenta in condizioni diverse perché la proprietà non è così frazionata, la dimensioni è più ridotta e il complesso è interamente dismesso. Per contro sono prevedibili maggiori difficoltà di cantierizzazione per il limitato spazio a disposizione e le problematiche del recupero dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, che è segnalato nel PTC della Provincia come un'archeologia industriale.

Anche in questo caso non si potrà prescindere dall'approntare un master plan coinvolgendo ancor più direttamente la stazione.

Rimane poi da coordinare e interfacciare gli interventi nei due P.I.I. tra loro e con la nuova stazione ferroviaria, per cui sarà necessario mettere a punto anche un master plan generale (di 2° livello) che definisca la cornice che inquadra i problemi generali e stabilisca le linee guida, i punti di contatto, le tempistiche, ecc..

Solo disponendo di questi strumenti di pianificazione, progettazione e programmazione sarà possibile delineare lotti di intervento frazionati che certamente terranno conto anche delle proprietà e delle diverse condizioni in essere (ad esempio delle parti dismesse e in attività).

Dal punto di vista normativo il frazionamento del Programma Integrato è possibile purché siano rispettati i limiti e le condizioni che sono indicati alla lettera B dei *Criteri generali della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento* della Relazione del Documento di Piano.

a2) E' questo il contesto nel quale si deve valutare la proposta della trasformazione dei parchi delle ex ville padronali compresi nel complesso dismesso, in aree attrezzate a verde e servizi pubblici. Il particolare valore, anche economico, di questi giardini è stato però tenuto debitamente in conto nel calcolo della volumetria attribuita ai lotti 3.2 e 4. Non è questa la fase nella quale sia necessario e neppure opportuno (non avendo a disposizione tutti gli elementi conoscitivi per farlo) modificare il valore esposto nel Documento di Piano, determinato dagli estensori del progetto se non per alcune precisazioni che sono state introdotte a seguito dell'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 231. La modifica che riguarda invece il volume di riferimento assegnato al lotto 3.2 è più consistente perché applicando la metodologia della lettera C dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* risulta addirittura diminuita rispetto a quella indicata nel P.G.T. adottato, da mc 25.000 a mc 17.700. In ogni caso il volume attribuito è indicativo e potrà essere ulteriormente verificato e rideterminato al momento dell'approvazione della pianificazione attuativa.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta di frazionare o ridurre l'estensione del P.I.I. né quella di stralciare i parchi e le ville dal P.I.I. o di eliminare la previsione di trasformare gli immobili in verde e servizi pubblici, chiarendo che non si tratta di previsioni volte all'esproprio di questi immobili, ma di ottenere la loro cessione al Comune, all'interno del procedimento di approvazione e convenzionamento del Programma Integrato di Intervento.

b) Permanenza dell'attività produttiva fino all'attuazione del P.I.I..

Accogliendo alcune osservazioni controdedotte in precedenza, si è modificato l'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole in materia di aree produttive da trasformare in residenza.

La nuova normativa regola appunto la conservazione della destinazione produttiva sino alla dismissione della stessa e le modalità di accertamento dell'effettiva intervenuta dismissione, che si intendono qui integralmente richiamate.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 231, questa normativa è stata inserita anche nei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.*, indicandola con la lettera N.

Si dà atto che la cessazione dell'attività produttiva nel lotto 3.1 non è stata accertata e che la dismissione dell'area non risulta dalla raffigurazione che compare sia sulla tavola Ab del Quadro conoscitivo del territorio comunale del Documento di Piano sia sulla tavola 2b delle previsioni - Elaborato di maggior dettaglio del Documento di Piano, ove le aree produttive dismesse si distinguono per un diverso colore della retinatura.

Solo in questo caso gli immobili dismessi hanno perso la destinazione d'uso produttiva e possono essere adibiti unicamente all'uso consentito dal Documento di Piano.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere la richiesta di mantenere la destinazione d'uso produttiva in essere, sino al verificarsi delle condizioni di cui alla citata lettera N dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.*, dando atto che la modifica normativa è già intervenuta con la decisione riguardante l'osservazione n. 231.

Nel complesso si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla lettera b) della controdeduzione.

**OSSERVAZIONE N. 331 del 30.04.2009 prot. n. 8445**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Picco Caterina**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Monte Rosa n. 7**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 7 mapp. 66, 68**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede la riclassificazione dell'area da Zona B1 cortina edilizia a Zona B3.2 o simile.

**CONTRODEDUZIONE**

La via Monte Rosa, e più in generale tutta la zona tra la ferrovia e la via 4 Novembre, è caratterizzata dalla presenza della tipologia a cortina, tipica dell'epoca storica in cui questa parte della città si è formata.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 332 del 30.04.2009 prot. n. 8446**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ottolini Enrica e Anna Maria**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Don Minzoni**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 6 mapp. 358, 359**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di modificare le norme relativamente al conteggio della Slp, superficie coperta e arretramento della rampa carraia dal cancello e dalla strada.

**CONTRODEDUZIONE**

Le questioni sono state ormai discusse più volte e deliberate le modifiche alle norme coinvolte a partire dall'osservazione n. 264.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al calcolo della Slp.

Si dà atto che l'art. 3 è stato già modificato in tal senso.



**OSSERVAZIONE N. 333 del 30.04.2009 prot. n. 8447**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**De Bernardi Angelo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Volta**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 145, 331**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di modificare le norme relativamente al conteggio della Slp, superficie coperta e arretramento della rampa carraia dal cancello e dalla strada.

**CONTRODEDUZIONE**

Le questioni sono state ormai discusse più volte e deliberate le modifiche alle norme coinvolte a partire dall'osservazione n. 264.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al calcolo della Slp.

Si dà atto che l'art. 3 è stato già modificato in tal senso.

**OSSERVAZIONE N. 334 del 30.04.2009 prot. n. 8448**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Carraro Mariello**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Fattori**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 12 mapp. 317, 318, 319,320**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di riclassificare i lotti da Abbinato 26 a Zona residenziale B.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Contro la scelta del Comune di prevedere un ampliamento del territorio urbanizzato oltre la nuova superstrada Marcallo-Malpensa, si è espressa la Provincia che nel suo parere ha condizionato la possibilità di accertare la conformità del P.G.T. al PTCP solo se il Comune decide di stralciare l'Ambito di trasformazione del territorio n. 26 e di ritornare le aree nella originaria destinazione funzionale agricola, modificando conseguentemente anche il perimetro I.C, cioè. arretrandolo al confine della superstrada Marcallo-Malpensa.
- b) Anche la Federazione Coltivatori Diretti delle Province di Milano e Lodi si è espressa in tal senso nell'osservazione che ha presentato (n. 255), chiedendo di non prevedere l'espansione abitativa in via della Saronna e via Fattori.
- c) L'Amministrazione comunale, pur non condividendo l'interpretazione provinciale secondo cui detto parere debba essere considerato "prescrittivo", si è orientata ad accogliere la richiesta, nel quadro di un più generale ridimensionamento del peso insediativo dello strumento urbanistico come caldeggiato dalla Provincia, appunto, ed anche dal Parco.  
Le aree della Saronna ed anche quella dell'osservante tornano agricole all'esterno dell'I.C. e quindi la competenza della pianificazione è esclusivamente rimessa al Parco e al suo PTC.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione in conseguenza del fatto che dando corso alla richiesta della Provincia viene cancellato l'ampliamento e conseguentemente annullati l'Ambito 26 e il suo Abbinato.

**OSSERVAZIONE N. 335 del 30.04.2009 prot. n. 8449****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Gallo Aldo amministrazione unico dell'impresa edile F.Ili Gallo sas di Galli Aldo****Paganini Virginia amministratore unico dell'Immobiliare ADA SpA****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Einaudi****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 19 mapp. 44,45,46,47,113,114,115****1      Sintesi dell'osservazione**

Si chiede di:

- aumentare l'edificazione senza precisare la quantità
- diminuire la superficie per verde e servizi senza precisare la quantità
- lo stralcio dell'area dall'Ambito di completamento 8 per poter avere attuazione autonoma

**CONTRODEDUZIONE**

Nell'isolato compreso tra le vie Einaudi, Ragazzi del '99, Istria e Malvaglio il P.R.G. vigente prevede due Piani attuativi.

Quello ora identificato come ex PA 4 residenziale, dotato di una cubatura di mc 6.700 e quello identificato come ex PA 5 produttivo dotato di una Slp di mq 13.000.

Se il P.G.T. non avesse posto mano alle previsioni insediative del P.R.G., la realizzazione di entrambi i PA avrebbe comportato l'abbattimento di un bosco fitto di circa 15.000 mq e la costruzione di un nuovo complesso residenziale a ridosso della zona industriale e confinante con una fonderia.

Si è cercata, quindi, la maniera per traslare gran parte delle previsioni insediative sui lotti di concentrazione fondiaria posti nell'Ambito 8 principale, oltre via Einaudi.

Il P.G.T. conserva un Ambito produttivo nell'isolato in una posizione che non intacca il bosco ed è lontano circa 50 mt dalle abitazioni, con una Superficie lorda di pavimento di mq 8150 così calcolata:  $\text{mq } 6790 \times 0,6 \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 8.150$

Deducendo dalla Slp di 13.000 mq del P.R.G. gli 8.150 mq dell'Ambito 7, restano mq 4.850 di Slp che sono equivalenti (come valore immobiliare) a mc 4.850 residenziali ed anche questi sono stati trasferiti nell'Ambito 8.

L'Abbinato 8.1 trasferisce quindi nell'Ambito principale complessivamente mc 11.550 di cui mc 6.700 spettano ai proprietari dell'area dell'ex PA 4 e mc 4.850 a quelli dell'ex PA5.

I proprietari delle aree dell'ex PA 5 conservano nell'Ambito 7 anche mq 8.150 di Slp produttiva. Non si comprende perché e su quali elementi si fondi la richiesta dell'osservante di avere assegnata una maggiore superficie produttiva quando, possedendo un'area nell'ex PA 4, gli spetta solo un volume residenziale, per la precisione 4.234 mc.

Dal testo dell'osservazione sembra aver utilizzato dati errati circa il volume e la Slp attribuiti all'area dal P.R.G..

Poiché questa verifica ha prodotto alcuni valori diversi da quelli indicati nel Documento adottato, si devono variare i paragrafi Volume e Altezza riferiti agli Ambiti 8 (residenziale) e 7 (produttivo) degli articoli, rispettivamente 35, 36 delle NTA del Piano delle Regole.

Quanto alla richiesta di scorporare l'area dell'Ambito 8 e relativi Abbinati si deve, invece, tenere presente che gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto il taglio di un'area boscata tra le più importanti e utili per vastità e densità all'interno del centro urbano perché fa da filtro tra la zona industriale e quelle residenziali

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere aree come questa, che consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di svilupparsi all'interno delle zone edificate.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

La critica circa l'entità della superficie a servizi dovuta ai sensi dell'art. 9.3, giudicata abnorme rispetto al minimo di 18 mq/ab, è formulata dall'osservante senza tener conto che:

- non è un caso che la legislazione nazionale e tutte le successive norme regionali abbiano sempre chiarito che le quantità indicate sono quelle minime per incoraggiare l'ottenimento di risultati migliori nell'interesse generale della collettività. Non è quindi logico né giuridicamente corretto considerare la quantità che la legge indica essere la quantità come minima, quale invece un limite massimo, sovvertendo, come fa l'osservante, lo spirito e lo stesso significato letterale della norma.
- la quantità di 18 mq/ab indicata nella L.R. 12/2005 è ripresa dal DM 1444/68 che contemporaneamente fissava il parametro di 80 metri cubi per abitante per effettuare il calcolo degli abitanti teorici.

Effettuando l'equivalenza tra 80 e 180 mc/ab ( $80 : 18 = 180 : x$ ) lo standard minimo risulta di mq 40,5.

Lo stesso articolo 9.3 della L.R. 12/2005 che indica in 18 mq quelli necessari per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, chiarisce, al punto 1, che i Comuni devono assicurare oltre alle attrezzature pubbliche, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.

Si deve anche tener conto che quando il legislatore nazionale, negli anni '60, aveva fissato la quota del verde in 9 mq, non conosceva i corridoi ecologici né la connessione tra il territorio rurale e quello edificato e riteneva che lungo le vie principali fosse sufficiente prevedere fasce inedificabili, che è cosa ben diversa dalla mitigazione ambientale. E' facile capire che i corridoi, la mitigazione, le connessioni ecc. richiedono superfici ben superiori di quelle di un campo giochi o di un parco di quartiere, e quindi che 9 metri quadri per abitante non sono sufficienti per realizzarli come aveva capito il legislatore regionale che li aveva aumentati a 15 fin dagli anni '70 aggiungendone 6 alla quantità originaria.

6 metri quadri rapportati all'abitante teorico di 180 mc, corrispondono a mq 13,5 ( $6 \times 2,25$ ) che sommati ai precedenti 40,5 portano lo standard a mq 54 ( $13,5 + 40,5$ ).

Come si vede, quindi, lo standard indicato nell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ripreso al punto 11 del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima ecc.* della Relazione del Documento di Piano, è appena sufficiente a garantire il minimo richiesto dalla norma.

Per questa ragione gli obiettivi e le modalità di attuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e in genere il Piano dei servizi, prevedono di raggiungere dotazioni ben maggiori, necessarie per assicurare lo sviluppo ordinato e equilibrato del territorio e la dotazione globale di cui la popolazione necessita.

Inoltre con lo standard residenziale a 60 mq/ab è possibile variare più facilmente la destinazione d'uso da residenza a terziario e commercio di vicinato, perché si può evitare di verificare il fabbisogno di aree per i servizi dovuti in ragione delle diverse destinazioni d'uso in quanto lo standard è equivalente, come risulta dalla dimostrazione illustrata al punto 2 dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Questo ragionamento vale anche per la dotazione di aree a verde e servizi nella zona produttiva e il rapporto tra la percentuale minima del 40% di SIp e l'area superiore indicata all'interno degli Ambiti.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

Poiché, in conseguenza dello spunto offerto dall'osservazione e nota U.T., sono variati alcuni dati riferiti agli Ambiti 7 e 8 si modificano:

Piano dello Regole

N.T.A. art. 35 paragrafo Volume e Altezza Ambito 8

Art 36 paragrafo Volume e Altezza Ambito 7

**OSSERVAZIONE N. 336 del 30.04.2009 prot. n. 8450**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bussini Adriana**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Saronna**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 mapp. 268**

1 Sintesi dell'osservazione

si chiede di ampliare ulteriormente il perimetro dell'I.C. in modo da ricomprendere interamente le aree degli immobili identificati ai mappali in oggetto.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Contro la scelta del Comune di prevedere un ampliamento del territorio urbanizzato oltre la nuova superstrada Marcallo-Malpensa, si è espressa la Provincia che nel suo parere ha condizionato la possibilità di accertare la conformità del P.G.T. al PTCP solo se il Comune decide di stralciare l'Ambito di trasformazione del territorio n. 26 e di ritornare le aree nella originaria destinazione funzionale agricola, modificando conseguentemente anche il perimetro I.C. arretrandolo al confine della superstrada Marcallo-Malpensa.
- b) Anche la Federazione Coltivatori Diretti delle Province di Milano e Lodi si è espressa in tal senso nell'osservazione che ha presentato (n. 255), chiedendo di non prevedere l'espansione abitativa in via della Saronna e via Fattori.
- c) L'Amministrazione comunale, pur non condividendo l'interpretazione provinciale secondo cui detto parere debba essere considerato "prescrittivo", si è orientata ad accogliere la richiesta, nel quadro di un più generale ridimensionamento del peso insediativo dello strumento urbanistico come caldeggiato dalla Provincia, appunto, ed anche dal Parco.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta di ulteriore ampliamento del perimetro I.C. in zona Cascina Saronna, in conseguenza del fatto che viene cancellato l'ampliamento adottato dando corso alla richiesta della Provincia.

**OSSERVAZIONE N. 337 del 30.04.2009 prot. n. 8451**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ferrario Fiorella**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Saronna**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 283**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di modificare le norme per il calcolo della superficie coperta relativa ai box fuori terra e il calcolo della Slp.

**CONTRODEDUZIONE**

Le questioni sono state già discusse più volte a partire dalla osservazione n. 264.

Si propone si accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla modifica del calcolo della Slp.

Si dà atto che l'art. 3 è stato già variato di conseguenza

**OSSERVAZIONE N. 338 del 30.04.2009 prot. n. 8452**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Recanati Giovanni Eugenio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Buonarroti**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 8 mapp. 40, 41, 295**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di cambiare le norme relativamente al rapporto di copertura per consentire di realizzare i box fuori terra anche se eccedenti il rapporto massimo consentito, di non conteggiare nella Slp (e cubatura) tutto il piano interrato, di rivedere la distanza dell'inizio della rampa carraia dal cancello o dal marciapiede stradale

**CONTRODEDUZIONE**

Le questioni sono state discusse più volte a partire dall'osservazione n. 264.

La norma modificata in accoglimento di alcune osservazioni rispondono positivamente alla richiesta dell'osservante limitatamente alla modalità di calcolo della Slp.

Si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla modifica dell'art. 3 per il calcolo della Slp dando atto che l'art. 3 è stato già variato



**OSSERVAZIONE N. 339 del 30.04.2009 prot. n. 8453**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Gambaro Battistina**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Ponte Castano**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 286**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di modificare le norme per il calcolo della superficie coperta relativa ai box fuori terra e il calcolo della Slp.

**CONTRODEDUZIONE**

Le questioni sono state già discusse più volte a partire dalla osservazione n. 264.

Si propone si accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla modifica del calcolo della Slp.

Si dà atto che l'art. 3 è stato già variato di conseguenza

**OSSERVAZIONE N. 340 del 30.04.2009 prot. n. 8454**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Silvestris Ilaria**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Villoresi 36**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 9 mapp. 153, 159**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede la riclassificazione dell'area da Zona A2 a Zona B

**CONTRODEDUZIONE**

La perimetrazione del cosiddetto centro storico (Zona A2) è determinata dalla legge urbanistica regionale e relativi indirizzi applicativi, che stabiliscono che il perimetro del centro storico corrisponde agli edifici che furono rilevati nella prima levatura dell'Istituto Geografico Militare, effettuata nel 1889.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 341 del 30.04.2009 prot. n. 8455**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Marzorati Angelo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via De Maestri 6**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 8 mapp. 121, 351, 352, 353**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di poter realizzare un box aggiuntivo fuori terra in Zona B1

**CONTRODEDUZIONE**

La questione è stata già discussa e accolta nella controdeduzione dell'osservazione n. 325.

Si propone di accogliere l'osservazione dando atto che l'articolo 25 è stato già modificato

**OSSERVAZIONE N. 342 del 2. 05.2009 prot. n. 8465**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Pasinato Bertilla legale rappresentante della società Nuova Serta srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Baracca**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 19 mapp. 317, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328**

1 Sintesi dell'osservazione

L'osservante riassume le vicende urbanistiche dell'area tra cui l'avvenuta approvazione del PL nel 1995 e 1997 e la stipula delle Convenzione nel 1998 a seguito della quale la proprietà aveva ceduto alcune aree pari a mq 1988 di urbanizzazione primaria, mq 3733 di urbanizzazione secondaria e monetizzazione di residui mq 3,5.

Verificato che il Piano delle Regole del P.G.T. conferma sostanzialmente la capacità insediativa del PL del P.R.G. e anche gli altri fondamentali parametri del PL convenzionato e che il PL individua un Ambito ottimale ai fini della pianificazione attuativa, chiede di stralciare l'ex PA dall'Ambito di completamento urbanistico n. 8 e costituire un Ambito di pianificazione attuativa a sé stante, anche con monetizzazione degli eventuali ulteriori quantità di aree per servizi pubblici.

**CONTRODEDUZIONE**

Premesso che la Convenzione stipulata è scaduta senza produrre alcun effetto concreto di trasformazione del territorio, il Comune è libero di ripianificare l'area nell'interesse dell'ordinato sviluppo del territorio in conformità della nuova legislazione urbanistica nel frattempo approvata e degli strumenti di pianificazione sovraordinati al Comune.

Il Comune ha però preferito (vedi le ragioni illustrate nel Capitolo *Stato di attuazione dei PA ecc.* ... della Relazione del Documento di Piano) confermare nel P.G.T., ed in particolare nel Piano delle Regole, le previsioni non attuate nel P.R.G. vigente anche contro il parere della Provincia, che ritiene invece che tali aree debbano essere governate dal Documento di Piano, con la precarietà circa il regime giuridico dei suoli che l'osservante ben conosce, per effetto del punto 3 dell'art. 8 della L.R. 12/2005.

Il Comune intende invece confermare in via definitiva nel nuovo strumento urbanistico le precedenti previsioni.

A maggior ragione lo stesso trattamento è stato riservato all'area dell'osservante, per le vicende urbanistiche richiamate nella premessa dallo stesso.

Con altrettanta fermezza però il Comune ritiene di poter e dover trattare l'ex PL alla pari con gli altri i quali sono stati integrati nella nuova pianificazione post legge 12/2005.

Soprattutto inquadrandoli in Ambiti più ampi, nei quali si esercita la perequazione se pur limitata ai confini di detti Ambiti.

Nell'Ambito 8, in particolare il problema sono due e complessi perché il P.G.T. intende salvaguardare un'ampia area boscata, prossima anche al terreno dell'osservante, e ripianificare un vasto comparto che si estende a sud di quello dell'osservante sino a viale della Resistenza che è uno standard decaduto che è necessario però riconfermare per la realizzazione del cosiddetto Parco pubblico Sud e dell'EXPO.

L'area dell'osservante, unitamente a quelle che sono state individuate sulla cartografia del territorio comunale dal Piano delle Regole, sono indispensabili come area fondiaria sulla quale concentrare oltre al proprio volume, una parte di quello proveniente dall'ex PA, la cui realizzazione comporterebbe la distruzione dell'intero bosco esistente, volume che deve perciò essere ricollocato altrove nell'Ambito, cui si somma il volume (in termini relativi) più contenuti perché l'indice di perequazione è di 0,5 mc/mq, ma consistente per la vastità di area coinvolta nella perequazione.

E' evidente quindi che gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree da tutelare come il bosco esistente e le altre necessarie per la creazione del Parco sud, grazie alle quali le alberature e la vegetazione in genere penetra all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola (ma non è questo il caso dell'osservante) e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 343 del 2. 05.2009 prot. n. 8466**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ramponi Dino amministratore unico della società Immobiliare Francesca SpA**

**Ramponi Angelo, Dino, Gianmarco**

**Pasinato Bertilla amministratore unico della società Nuova Serta srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Ponte Castano, Montello, V. Veneto, Baracca, Malvaglio e Novara**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 535 ed altri**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiedono di rivedere l'estensione dell'area segnalata come a rischio archeologico, contattando la Soprintendenza archeologica.

**CONTRODEDUZIONE**

L'area a rischio archeologico è individuata dal PTC Provinciale sulla tavola 3C *Sistema paesistico ambientale del PTCP* regolato dall'art. 41 delle NdA.

Si tratta quindi di un'indicazione che il Comune è tenuto a recepire introducendola nella propria strumentazione urbanistica.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 344 del 2. 05.2009 prot. n. 8467**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Pasinato Bertilla amministratore unico della società Nuova Serta srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 146, 225**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che:

- l'area venga esclusa dall'ambito di completamento urbanistico produttivo 25 e riclassificata come Zona B8.2
- che la proprietà e le aree circostanti siano inserite in classi acustiche più elevate

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Il problema urbanistico principale della zona compresa tra via per Turbigo e la ferrovia è la carenza di un efficace impianto viario al servizio dell'aziende presenti, che accedono direttamente dalla via per Turbigo, con semplici (e strette) strade a pettine. La recente approvazione del PL produttivo denominato PL per Turbigo ha avviato per la prima volta una pianificazione attuativa della zona organica e darà il via alla realizzazione di una strada parallela alla ferrovia che deve proseguire nel PA 25 e rientrerà più a valle nella via per Turbigo. Il lotto dell'osservante, tra l'altro, in mancanza dell'estensione di una nuova viabilità da realizzare con il PA, non ha modo neppure di collegarsi con la viabilità esistente e neppure di estendere la rete di urbanizzazioni primarie. Se venisse attuato lo stralcio dall'Ambito non ci sarebbe più modo di completare la nuova viabilità.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

- b) Quanto ai rilievi mossi al Piano di Zonizzazione acustica la decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riassetto.

**OSSERVAZIONE N. 345 del 2.05.2009 prot. n. 8468**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Pasinato Bertilla amministratore unico della società Nuova Serta srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo via Malvaglio**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 13 mapp. 19**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di:

- Eliminare il vincolo archeologico
- Inserire l'area e quelle immediatamente circostanti in classi acustiche più elevate o in subordine che sia indicata fra le destinazioni produttive ammesse l'attività di concereria
- La possibilità di ampliare una tantum del 20% l'insediamento esistente.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) L'area a rischio archeologico è individuata dal PTC Provinciale sulla tavola 3C *Sistema paesistico ambientale del PTCP* regolato dall'art. 41 delle NdA.  
Si tratta quindi di un'indicazione che il Comune è tenuto a recepire introducendola nella propria strumentazione urbanistica.
- b) Quanto ai rilievi mossi al Piano di Zonizzazione acustica la decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riassetto.
- c) L'approfondimento della problematica relativa agli interventi sugli immobili produttivi esistenti in Zona B8 ha messo in evidenza che la norma adottata, volta a favorire le attività produttive esistenti, consentendo loro di incrementare la Sc (con edeguate motivazioni, Permesso di Costruire Convenzionato e parte di tetto verde intensivo) sino al 75% della Sf è fortemente limitata, a causa della tipologia industriale corrente monopiano, dal mantenimento del limite di Slp al 60%. Poiché la volontà del Comune era effettivamente quella di consentire gli ampliamenti mettendo nel conto che la norma adottata producesse un solido geometrico avente la base ampia sino al 75% della Sf, coerenza vuole che la facoltà del 75% sia estesa anche alla Slp. Questa possibilità va prevista indicata all'art. 32 delle N.T.A. che deve essere variato in tal senso.  
La modifica della norma consente un significativo ampliamento degli insediamenti, comunque entro un limite predeterminato che l'una tantum non garantisce.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al punto c) della controdeduzione.

Conseguentemente si modifica:

Piano delle Regole

N.T.A. art. 32 sottozone B8.1 e B8.2

paragrafo Indici di zona

paragrafo Modalità d'intervento



**OSSERVAZIONE N. 346 del 2. 05.2009 prot. n. 8469****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Ramponi Dino amministratore unico della società Immobiliare Francesca SpA****Ramponi Angelo amministratore unico della società Conceria Stefania SpA****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Magenta, Einaudi, Baracca****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 18 mapp. 535, 537, 539, 540, 542, 545, 546, 746, 820, 821, 822****1      Sintesi dell'osservazione**

Chiede di:

- Eliminare il vincolo archeologico
- Inserire l'area e quelle immediatamente circostanti in classi acustiche più elevate o in subordine che sia indicata fra le destinazioni produttive ammesse l'attività di conceria
- La possibilità di ampliare una tantum del 20% l'insediamento esistente

**CONTRODEDUZIONE**

- a) L'area a rischio archeologico è individuata dal PTC Provinciale sulla tavola 3C *Sistema paesistico ambientale del PTCP* regolato dall'art. 41 delle NdA.  
Si tratta quindi di un'indicazione che il Comune è tenuto a recepire introducendola nella propria strumentazione urbanistica.
- b) Quanto ai rilievi mossi al Piano di Zonizzazione acustica la decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riazionamento.
- c) L'approfondimento della problematica relativa agli interventi sugli immobili produttivi esistenti in Zona B8 ha messo in evidenza che la norma adottata, volta a favorire le attività produttive esistenti, consentendo loro di incrementare la Sc (con edeguate motivazioni, Permesso di Costruire Convenzionato e parte di tetto vede intensivo) sino al 75% della Sf è fortemente limitata, a causa della tipologia industriale corrente monopiano, dal mantenimento del limite di Slp al 60%. Poiché la volontà del Comune era effettivamente quella di consentire gli ampliamenti mettendo nel conto che la norma adottata producesse un solido geometrico avente la base ampia sino al 75% della Sf, coerenza vuole che la facoltà del 75% sia estesa anche alla Slp. Questa possibilità va prevista all'art. 32 delle N.T.A. che deve essere variato in tal senso.  
La modifica della norma consente un significativo ampliamento degli insediamenti, comunque entro un limite predeterminato che l'una tantum non garantisce.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al punto c) della controdeduzione.

Conseguentemente si modifica:

Piano delle Regole

N.T.A. art. 32 sottozone B8.1 e B8.2

paragrafo    Indici di zona

paragrafo    Modalità d'intervento

**OSSERVAZIONE N. 347 del 2. 05.2009 prot. n. 8470**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ramponi Angelo, Dino e Gianmarco**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 150**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di:

- i. Escludere l'area dall'Ambito di completamento urbanistico n. 25
- ii. Escludere l'area dall'area a rischio archeologico"
- iii. Riclassificare l'area in Zona B2.1 ovvero a verde

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Il problema urbanistico principale della zona compresa tra via per Turbigo e la ferrovia è la carenza di un efficace impianto viario al servizio dell'aziende presenti, accedono direttamente dalla via per Turbigo, con semplici (e strette) strade a pettine.  
La recente approvazione del PL produttivo denominato PL per Turbigo ha avviato per la prima volta una pianificazione attuativa e della zona organica e darà il via alla realizzazione di una strada parallela alla ferrovia che deve proseguire nel PA 25 e rientrerà più a valle nella via per Turbigo.  
Il lotto dell'osservante, tra l'altro, in mancanza dell'estensione di una nuova viabilità da realizzare con il PA, non ha modo neppure di collegarsi con la viabilità esistente e neppure di estendere la rete di urbanizzazioni primarie.  
Se venisse attuato lo stralcio dall'Ambito non ci sarebbe più modo di completare la nuova viabilità.
- b) L'area a rischio archeologico è individuata dal PTC Provinciale sulla tavola 3C *Sistema paesistico ambientale del PTCP* regolato dall'art. 41 delle NdA.  
Si tratta quindi di un'indicazione che il Comune è tenuto a recepire introducendola nella propria strumentazione urbanistica.
- c) La situazione della zona si presenta già molto disordinata per via della inadeguatezza della rete viaria di cui si è già detto e per la presenza a macchia di leopardo di costruzioni civili frammiste a una prevalenza di capannoni industriali.  
In particolare sull'area dell'osservante sono presenti costruzioni residenziali e strutture annesse che, a seguito della realizzazione del PL per Turbigo, verranno racchiuse tra due fronti produttivi, senza alcuna fascia libera o altro tipo di mitigazione.  
Non è questa, quindi, la condizione migliore per favorire un consolidamento o ampliamento degli insediamenti residenziali.  
Non è chiaro, e quindi non è possibile controdedurre che cosa la proprietà intenda quando chiede in subordine una riclassificazione a verde che per il P.G.T. potrebbe significare solamente verde pubblico e non esiste altro azionamento del Piano identificabile come tale.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 358 del 2. 05.2009 prot. n. 8483**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Adobati Gianfranca**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Cuggiono**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 mapp. 276**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di cambiare le norme relativamente al rapporto di copertura per consentire di realizzare i box fuori terra anche se eccedenti il rapporto massimo consentito, di non conteggiare nella Slp (e cubatura) tutto il piano interrato, di rivedere la distanza dell'inizio della rampa carraia dal cancello o dal marciapiede stradale

**CONTRODEDUZIONE**

Le questioni sono state discusse più volte a partire dall'osservazione n. 264.

La norma modificata in accoglimento di alcune osservazioni rispondono positivamente alla richiesta dell'osservante limitatamente alla modalità di calcolo della Slp.

Si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla modifica dell'art. 3 per il calcolo della Slp dando atto che l'art. 3 è stato già variato

**OSSERVAZIONE N. 361 del 2. 05.2009 prot. n. 8486**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Oldani Claudio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Lonate 67**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di variare la cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole che l'osservante dice essere stato concordato con l'Ufficio lavori pubblici del Comune e la società Ferrovie Nord Milano per recepire la proposta di modifica del tracciato stradale discendente al sottopasso di via Lonate.

**CONTRODEDUZIONE**

Le opere stradali connesse al raddoppio della linea ferroviaria sono state approvate in apposita Conferenza dei servizi e non possono essere modificate unilateralmente .

Agli atti non risulta alcuna documentazione della modifica presentata dall'osservante.

In ogni caso da quello che si può comprendere in questa fase, l'azzonamento del Piano non impedisce di trovare eventuali soluzioni migliorative

Per tali ragioni si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 362 del 2.05.2009 prot. n. 8488  
e INTEGRAZIONE N. 632 del 5.08.2009 prot. n. 15779**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Iovane Clemente**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Buscate**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 mapp. 209, 248**

#### 1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di eliminare la previsione della demolizione dello stabile per trasferirvi l'attività artigianale esercitata dall'osservante (officina riparazione auto con laboratorio).

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'immobile oggetto dell'osservazione è un complesso produttivo dismesso, occupato sino alla dismissione da una conceria. L'area è sprovvista di fognatura

In queste condizioni, anche a prescindere dal P.G.T. adottato, non sarebbe possibile riavviare alcuna attività produttiva senza un preventivo accertamento della salubrità del suolo (indagine preliminare) e l'allacciamento alla fognatura comunale.

Anche rispetto alla classificazione del P.R.G. ancora vigente che è quella di fabbricato esistente in zona agricola ma adibito ad uso industriale o artigianale, per ogni intervento, compresa la modificazione del tipo di attività produttiva in esercizio, è prescritta l'acquisizione della dichiarazione di compatibilità ambientale del Parco del Ticino.

A maggior ragione ora che l'area si trova all'esterno del perimetro I.C. del Parco e ciò a seguito della modifica che il Comune ha proposto al Parco per arretrarlo in corrispondenza del nuovo "confine" determinato dalla costruzione della superstrada Marcallo-Malpensa, realizzata con un tracciato più a ridosso rispetto a quello previsto inizialmente, che giustifica un I.C. più largo.

Inoltre la richiesta contrasta con la presenza di un ambito di rilevanza paesistica del PTCP che si estende tra Castano e Buscate e giunge sino a ricomprendere l'area dell'osservante e un corridoio ecologico della Rete buffer del Parco del Ticino nella stessa porzione di territorio posta tra i due Comuni.

In questa situazione l'area degli osservanti non rientra più nelle competenze urbanistiche del Comune ma in quelle del PTC del Parco Ticino, che classifica quel territorio come Zona agricola G2.

Continuiamo perciò a ritenere che la proposta del P.R.G. di trasferire la volumetria di riferimento (calcolata con la metodologia indicata sulla lettera C del Capitolo *Criteri generali della Disciplina* della Relazione del Documento di Piano, sia la migliore sia sotto il profilo dell'interesse pubblico che del proprietario, il quale anche senza l'obbligo di demolizione non potrà disporre facilmente di un tale bene.

Del resto la demolizione del fabbricato non è prevista come atto a sé stante ma è collegata all'approvazione del P.I.I. 17. Pertanto sin quando non si perviene all'approvazione del P.I.I. nessuno può imporre la demolizione del fabbricato, né impedire l'uso se sussistono le condizioni per farlo.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 363 del 2.05.2009 prot. n. 8489**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ramponi Cinzia e Stefania**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**vicinale dei roggioni angolo vicinale dei somelli di sotto**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp. 669, 670**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di eliminare l'obbligo del Permesso di Costruire Convenzionato su parte del lotto B3.3, in quanto l'osservante non richiama il mapp. 268 che costituisce la parte maggiore del

**CONTRODEDUZIONE**

L'obbligo della presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato deriva dalla vicinanza del lotto alla linea di connettività ambientale della vicinale dei roggioni e della cosiddetta roggia maestra.

L'art. 40.4.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, precisa quali sono gli obiettivi e i contenuti dei P.C.C. adiacenti alle linee di connettività.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 364 del 2.05.2009 prot. n. 8490**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Abati Mario**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 163, 164**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che nel P.I.I. n.14 sia consentito inserire anche la funzione residenziale e quella commerciale, per medie strutture di vendita, anche no food.

**CONTRODEDUZIONE**

Le funzioni richieste dall'osservante non sono consentite dalla Disciplina del P.I.I.14 e dal Documento di Piano adottato perché:

- iv. la destinazione residenziale e quella produttiva sono considerate incompatibili. L'osservante fa notare però che i due lotti che confinano con il P.I.I. lungo via per Turbigo, sono in verità residenziali. Ad un esame che si limita alle zone più vicine egli ha ragione, mentre alla scala della zona, quella nella quale si trova l'osservante la funzione prevalente è indubitabilmente produttiva.
- v. Lo studio specifico della rete commerciale di Castano ha portato alla individuazione di un progetto cosiddetto degli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona che, partendo dalla constatazione dello squilibrio esistente tra la zona a sud del Canale e quella a nord, ha portato a consentire lo sviluppo delle medie strutture commerciale solo a nord del Canale, all'interno dei citati Ambiti di incentivazione e all'interno del Polo Fieristico.  
Anche questa richiesta non può essere accolta essendo in contrasto con gli indirizzi sopra citati.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 365 del 2.05.2009 prot. n. 8492**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bovo Daniele**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Adua n. 8**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 19 mapp. 35**

1 Sintesi dell'osservazione

Segnala un lieve errore grafico sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole (distanza di 1 mt del box dal confine che l'aerofotogrammetrico non evidenzia).

**CONTRODEDUZIONE**

Si prende atto della documentazione catastale allegata all'osservazione e si corregge la lieve difformità della cartografia di Piano.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e conseguentemente si modifica la citata tavola del Piano delle Regole.



**OSSERVAZIONE N. 366 del 2.05.2009 prot. n. 8493**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bevilacqua Teresa**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Isonzo n. 5**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp. 452, 511**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede la:

1.1 Soppressione del segno grafico che individua il canale diramatore (del Villoresi)

1.2 La correzione dello smusso della recinzione esistente all'angolo tra via Isonzo e tratto a fondo cieco di via Asiago regolarizzandolo con la misura di mt 1,2 x 1,2, come la recinzione sul lato opposto della via a fondo cieco

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Quanto al primo punto non è possibile cancellare la segnalazione del diramatore del Villoresi perché è un tratto che compare ufficialmente sulla cartografia del cosiddetto reticolo idrografico minore, messo a punto dallo studio geotecnico incaricato di redigere detto studio, che costituisce documentazione obbligatoria del Documento di Piano. Il reticolo idrografico minore è stato già esaminato favorevolmente dai competenti Uffici regionali.
- b) Quanto al secondo punto si chiede una precisazione cartografica che non appartiene alla scala alla quale è disegnato il P.G.T. comunque, per quanto è possibile si corregge lo "smusso" di alcuni decimetri!

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla correzione dello smusso e conseguentemente si modifica la cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole

**OSSERVAZIONE N. 437 del 4.05.2009 prot. n. 8568**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Canziani Adriano**

Non si tratta di osservazione, ma di una richiesta di informazione riguardo al lavoro condotto sul P.G.T., cui l'Amministrazione ha risposto con lettera del Sindaco del 24.07.2009 prot. 14362

**OSSERVAZIONE N. 463 del 4.05.2009 prot. n. 8594**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ruggeri Maria Luisa legale rappresentante della Conceria Everest snc  
di Ruggeri Giovanni & C.**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**vicinale dei roggioni, via Vespucci**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp. 412, 413, 55, 604**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede lo stralcio dell'abitazione e del lotto residenziale pertinenziale (mapp. 55 e 604) dal P.I.I.n. 20 e la riclassificazione dell'area stralciata come residenza di completamento

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione ha sollecitato il riesame dell'azzoneamento del lotto. Si deve tenere conto che il lotto risulta frazionato in due zone principali: la parte sud formata dal mapp. 413 attestata sulla vicinale dei roggioni e la parte nord con gli edifici esistenti composto da abitazione e capannoni produttivi attestato sulla via Vespucci.

A partire da questa suddivisione si è ridotta la superficie alla sola parte nord edificata ed è stata riclassificata la parte sud come Zona B3.3 con P.C.C. finalizzato alla realizzazione della linea di connettività ambientale della vicinale dei roggioni e della roggia maestra.

Il P.C.C. è finalizzato anche a verificare che sul lotto B3.3 o all'interno del P.I.I. ridotta oppure a cavallo dei due, venga realizzata una mitigazione ambientale di separazione tra l'attività produttiva a nord e i nuovi edifici residenziali a sud, costituita da una fascia libera e densamente piantumata larga almeno 20 metri.

Vengono cancellati gli obiettivi del P.I.I. che erano riferiti alla realizzazione della linea di connettività ambientale perché il P.I.I. non si interfaccia più con la vicinale.

Inoltre vengono ridotte la superficie fondiaria e il volume di riferimento che è stato determinato come la differenza tra quello che il P.R.G. vigente assegnava alla Zona B10,2 (mc 9.360) e il volume ( $\text{mq } 2160 \times 1,8 = 3888$ ) che risulta essere mc 54570 (mc 9360 – 3888).

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione scorporando dal P.I.I. l'area riclassificata B3.3 e modificando la Disciplina dei P.I.I. della Relazione del documento di Piano nel senso sopra illustrato.

Conseguentemente si modificano la tavola della cartografia del territorio comunale del Piano delle regole e la Relazione del Documento di Piano.

**(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 478 del 4.05.2009 prot. n. 8609**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Borri Giuseppe legale rappresentante della Ditta Pierino Borri sas  
di Giuseppe, Renzo Borri & C.**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Gallarate angolo via Monte Grappa**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 11 mapp. 17, 18, 19, 20, 21, 352**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di suddividere il P.I.I. in due parti in considerazione del fatto che la parte che non gli appartiene non ha nulla da spartire con la vecchia tessitura ed è occupata da un capannone di costruzione recente che non ha un reale interesse ad agire.

**CONTRODEDUZIONE**

Si riconosce che è stato operato con la Disciplina dei P.I.I. un abbinamento tra due realtà che sono invece per storia, condizioni attuali e caratteristiche socio-tipologiche, nettamente distinte.

L'approfondimento dei temi paesaggistici condotto in relazione all'osservazione al riguardo presentata dalla Provincia ha portato ad individuare anche questa ex tessitura come un esempio di archeologia industriale e a classificarla come tale.

Accogliendo la richiesta di scorporo come si è intenzionati a fare, si favorisce la fattibilità dell'intervento mentre la classificazione come archeologia industriale può rappresentare un problema inverso.

Tant'è, i rilievi vanno accettati per quelli che sono.

In conseguenza della separazione in due parti del P.I.I. originario, vengono a formarsi il P.I.I. 8/1 e P.I.I. 8/2 confinante.

Sulla tavola della cartografia del territorio comunale vengono rappresentati i perimetri dei due P.I.I. distinti e le due sigle identificative. Altrettanto si fa sulle tavole delle previsioni del Documento di piano.

Nel Capitolo della Disciplina dei P.I.I. del Documento di Piano si devono dichiarare le specifiche dei due P.I.I..

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e si modificano la cartografia, la normativa e la Relazione del documento di Piano. **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 480 del 4.05.2009 prot. n. 8612**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Cordoni Carla**

**Croci Ernesta**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Einaudi**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 19 mapp. 70-151**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- aumentare l'edificazione senza precisare la quantità
- diminuire la superficie per verde e servizi senza precisare la quantità

**CONTRODEDUZIONE**

Nell'isolato compreso tra le vie Einaudi, Ragazzi del '99, Istria e Malvaglio il P.R.G. vigente prevede due Piani attuativi.

Quello ora identificato come ex PA 4 residenziale, dotato di una cubatura di mc 6.700 e quello identificato come ex PA 5 produttivo dotato di una Slp di mq 13.000.

Se il P.G.T. non avesse posto mano alle previsioni insediative del P.R.G., la realizzazione di entrambi i PA avrebbe comportato l'abbattimento di un bosco fitto di circa 15.000 mq e la costruzione di un nuovo complesso residenziale a ridosso della zona industriale e confinante con una fonderia.

Si è cercato, quindi, il modo per traslare gran parte delle previsioni insediative sui lotti di concentrazione fondiaria posti nell'Ambito 8 principale, oltre via Einaudi.

Il P.G.T. conserva un Ambito produttivo nell'isolato in una posizione che non intacca il bosco ed è lontano circa 50 mt dalle abitazioni, con una Superficie lorda di pavimento di mq 8150 così calcolata:  $\text{mq } 6790 \times 0,6 \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 8.150$

Deducendo dalla Slp di 13.000 mq del P.R.G. gli 8.150 mq dell'Ambito 7, restano mq 4.850 di Slp che sono equivalenti (come valore immobiliare) a mc 4.850 residenziali ed anche questi sono stati trasferiti nell'Ambito 8.

L'Abbinato 8.1 trasferisce quindi nell'Ambito principale complessivamente mc 11.550 di cui mc 6.700 spettano ai proprietari dell'area dell'ex PA 4 e mc 4.850 a quelli dell'ex PA5.

I proprietari delle aree dell'ex PA 5 conservano nell'Ambito 7 anche mq 8.150 di Slp produttiva.

Non si comprende perché e su quali elementi si fondi la richiesta dell'osservante di avere assegnata una maggiore superficie produttiva.

Comunque poiché questa verifica ha prodotto alcuni valori diversi da quelli indicati nel Documento adottato si devono variare i paragrafi Volume e Altezza riferiti agli Ambiti 8 (residenziale) e 7 (produttivo) degli articoli, rispettivamente 35, 36 delle NTA del Piano delle Regole.

La critica circa l'entità della superficie a servizi dovuta ai sensi dell'art. 9.3, giudicata abnorme rispetto al minimo di 18 mq/ab, è formulata dall'osservante senza tener conto che:

- non è un caso che la legislazione nazionale e tutte le successive norme regionali abbiano sempre chiarito che le quantità indicate sono quelle minime per incoraggiare l'ottenimento di risultati migliori nell'interesse generale della collettività. Non è quindi logico né giuridicamente corretto considerare la quantità che la legge indica essere la quantità come minima, quale invece un limite massimo, sovvertendo, come fa l'osservante, lo spirito e lo stesso significato letterale della norma.
- la quantità di 18 mq/ab indicata nella L.R. 12/2005 è ripresa dal DM 1444/68 che contemporaneamente fissava il parametro di 80 metri cubi per abitante per effettuare il calcolo degli abitanti teorici.

Effettuando l'equivalenza tra 80 e 180 mc/ab ( $80:18 = 180:x$ ) lo standard minimo risulta di mq 40,5.

Lo stesso articolo 9.3 della L.R. 12/2005 che indica in 18 mq quelli necessari per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, chiarisce, al punto 1, che i Comuni devono assicurare oltre alle attrezzature pubbliche, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.

Si deve anche tener conto che quando il legislatore nazionale, negli anni '60, aveva fissato la quota del verde in 9 mq, non conosceva i corridoi ecologici né la connessione tra il territorio rurale e quello edificato e riteneva che lungo le vie principali fosse sufficiente prevedere fasce inedificabili, che è cosa ben diversa dalla mitigazione ambientale. E' facile capire che i corridoi, la mitigazione, le connessioni ecc. richiedono superfici ben superiori di quelle di un campo giochi o di un parco di quartiere, e quindi che 9 metri quadri per abitante non sono sufficienti per realizzarli come aveva capito il legislatore regionale che li aveva aumentati a 15 fin dagli anni '70 aggiungendone 6 alla quantità originaria.

6 metri quadri rapportati all'abitante teorico di 180 mc, corrispondono a mq 13,5 ( $6 \times 2,25$ ) che sommati ai precedenti 40,5 portano lo standard a mq 54 ( $13,5 + 40,5$ ).

Come si vede, quindi, lo standard indicato nell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ripreso al punto 11 del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima ecc.* della Relazione del Documento di Piano, è appena sufficiente a garantire il minimo richiesto dalla norma.

Per questa ragione gli obiettivi e le modalità di attuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e in genere il Piano dei servizi, prevedono di raggiungere dotazioni ben maggiori, necessarie per assicurare lo sviluppo ordinato e equilibrato del territorio e la dotazione globale di cui la popolazione necessita.

Inoltre con lo standard residenziale a 60 mq/ab è possibile variare più facilmente la destinazione d'uso da residenza a terziario e commercio di vicinato, perché si può evitare di verificare il fabbisogno di aree per i servizi dovuti in ragione delle diverse destinazioni d'uso in quanto lo standard è equivalente, come risulta dalla dimostrazione illustrata al punto 2 dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Questo ragionamento vale anche per la dotazione di aree a verde e servizi nella zona produttiva e il rapporto tra la percentuale minima del 40% di SIp e l'area superiore indicata all'interno degli Ambiti.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

Poiché, in conseguenza dello spunto offerto dall'osservazione e nota U.T., sono variati alcuni dati riferiti agli Ambiti 7 e 8 si modificano:

Piano dello Regole

N.T.A. art. 35 paragrafo Volume e Altezza Ambito 8

Art 36 paragrafo Volume e Altezza Ambito 7

**OSSERVAZIONE N. 487 del 4.05.2009 prot. n. 8619**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Chiaravalle Sergio SSantino e Simona Giorgia**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Cuggiono**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp. 597**

**1**     Sintesi dell'osservazione

Si chiede di mantenere l'intervento autonomo dagli altri, con Piano attuativo singolo con destinazione residenziale e commerciale.

Si contesta anche il fatto che il volume assegnato sia inferiore di quello del P.R.G.

**CONTRODEDUZIONE**

Innanzitutto si riconosce che il volume attribuito all'Ambito è errato. Il volume da riconoscere sono mc 53.360 e non 30.300, dovuto all'errata indicazione del volume assegnato all'ex PA9 che quindi aumenta da mc 11.968 a mc 36.000, corrispondente a quelli attribuiti all'area del P.R.G. vigente, come ha fatto giustamente notare l'osservante.

Si modifica il paragrafo Volume e altezza riferito all'Ambito 14 che risulta così composto

Ambito di completamento 14 e relativi Ambiti abbinati

*Volume complessivamente assegnato all'Ambito*

*V*                      = mc ~~30.300~~ 53.360

*I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell'Ambito:*

~~22,4% = 6.780~~    mc 6.370    *alle aree già comprese nell'ex PA 8 produttivo di via Colombo*

~~39,5% = 11.968~~    mc 36.000 *alle aree già comprese nell'ex PA 9 terziario tra via Colombo e via per Cuggiono*

~~38,1% = 11.545~~    mc 10.990 *alla restante superficie territoriale*

*Altezza degli edifici*

*Lotti 1 e 3        H = mt 9,60 (3 piani)*

*Lotto 2           H = mt 16 (5 piani)*

*Fattibilità geologica*

*classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b*

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio

- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Se la preoccupazione è la vastità dell'ambito e l'elevato numero di proprietari coinvolti, è bene sapere che la legge urbanistica consente che il Piano attuativo possa essere presentato da uno o più proprietari costituiti in Consorzio, che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005).

Se poi non si riuscisse ad avviare l'iniziativa neppure così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole permette al proponente di negoziare con l'Amministrazione comunale alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente all'aumento di volumetria da mc 12.000 a mc 36.000



**OSSERVAZIONE N. 488 del 4.05.2009 prot. n. 8624  
e INTEGRAZIONE N. 630 del 3.08.2009 prot n. 14932**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Croci Graziella, Carluccio, Renato**

**Volontè Angela**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via San Francesco, Croce**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 653, 655, 658**

# 1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- ripеримetrare l'Ambito di completamento urbanistico 22 ridimensionandolo
- eliminare l'obbligo del coordinamento con gli Ambiti vicini
- eliminare il limite dell'80% massimo di destinazione residenziale
- Contesta anche:
  - la percentuale elevatissima di aree da cedere a standard
  - la dimensione dell'Ambito perché coinvolge un numero di proprietari superiore a quello del precedente Piano attuativo previsto dal P.R.G.
- Inoltre con l'integrazione sono state aggiunte e precisate le seguenti richieste:
  - escludere il mapp. 22 perché è pubblico così come le strade già realizzate e non accatastate
  - confermare la previsione volumetrica di mc 9200 del PA del P.R.G. vigente
  - escludere dall'Ambito i mappali 422 e 423 perché collegati ad altri mappali già lottizzati
  - stipulare apposita Convenzione tra il Comune e i proprietari dei mappali 50, 650, 651, 652
  - traslare la superficie fondiaria edificabile, ognuna per la parte di competenza sulle aree dei rispettivi proprietari
  - svincolare l'Ambito 22 dal Coordinamento con il P.I.I. 4 e relativi Abbinati e con il P.I.I. 6, demandando all'Ufficio Tecnico Comunale la pianificazione del territorio
  - aumentare la percentuale della superficie residenziale.

## CONTRODEDUZIONE

1 Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)

- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta, l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto quello di interrompere la linea di connettività ambientale, tra il polo scolastico a nord del paese e il parco pubblico del Canale Villoresi, da realizzare sulle aree libere come quella dell'osservante e la trasformazione di aree industriali dismesse. Ambiti frazionati comporterebbero anche un taglio superiore del bosco che è presente sull'area; un danno pesante che la previsione di questo Ambito provoca al punto che esso non sarebbe stato più inserito nel Piano delle Regole se non si fosse deciso, per rispetto dei cittadini, di tenere conto delle scelte pregresse del P.R.G..

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

2 Il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 22 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

3 La necessità di operare un coordinamento tra le progettazioni di parti del territorio limitrofe e circostanti nonché tenere conto dei programmi e dei progetti di opere pubbliche è un fatto ovvio.

L'obbligatorietà riguarda la raccolta di tutto il materiale documentale e bibliografico disponibile, anche presso gli Uffici competenti, l'esplicitazione degli scenari e delle ipotesi riferiti alle trasformazioni delle aree circostanti con cui il progetto intende coordinarsi o condizionare per il raggiungimento del buon fine, la formulazione delle ipotesi di intervento ritenute più probabili.

Nel caso più semplice, in cui le progettazioni degli ambiti circostanti siano state già sviluppate o siano in corso di redazione, dare conto del comune lavoro di incontro e confronto tra proprietari e tra professionisti.

Nei casi più complessi, l'Amministrazione comunale può stimolare la predisposizione di un master-plan e/o di Piani d'area estesi agli ambiti e alle aree da coordinare, sino a promuoverne la stesura d'Ufficio in caso di evidente inerzia da parte degli interessati.

4 La critica circa l'entità della superficie a servizi dovuta ai sensi dell'art. 9.3, giudicata elevatissima rispetto al minimo di 18 mq/ab, è formulata dall'osservante senza tener conto che:

4.1 non è un caso che la legislazione nazionale e tutte le successive norme regionali abbiano sempre chiarito che le quantità indicate sono quelle minime per incoraggiare l'ottenimento di risultati migliori nell'interesse generale della collettività. Non è quindi logico né giuridicamente corretto considerare la quantità che la legge indica essere la quantità come

minima, quale invece un limite massimo, sovvertendo, come fa l'osservante, lo spirito e lo stesso significato letterale della norma.

- 4.2 la quantità di 18 mq/ab indicata nella L.R. 12/2005 è ripresa dal DM 1444/68 che contemporaneamente fissava il parametro di 80 metri cubi per abitante per effettuare il calcolo degli abitanti teorici.

Effettuando l'equivalenza tra 80 e 180 mc/ab ( $80:18 = 180:x$ ) lo standard minimo risulta di mq 40,5.

Lo stesso articolo 9.3 della L.R. 12/2005 che indica in 18 mq quelli necessari per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, chiarisce, al punto 1, che i Comuni devono assicurare oltre alle attrezzature pubbliche, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.

Si deve anche tener conto che quando il legislatore nazionale, negli anni '60, aveva fissato la quota del verde in 9 mq, non conosceva i corridoi ecologici né la connessione tra il territorio rurale e quello edificato e riteneva che lungo le vie principali fosse sufficiente prevedere fasce inedificabili, che è cosa ben diversa dalla mitigazione ambientale. E' facile capire che i corridoi, la mitigazione, le connessioni ecc. richiedono superfici ben superiori di quelle di un campo giochi o di un parco di quartiere, e quindi che 9 metri quadri per abitante non sono sufficienti per realizzarli come aveva capito il legislatore regionale che li aveva aumentati a 15 fin dagli anni '70 aggiungendone 6 alla quantità originaria.

6 metri quadri rapportati all'abitante teorico di 180 mc, corrispondono a mq 13,5 ( $6 \times 2,25$ ) che sommati ai precedenti 40,5 portano lo standard a mq 54 ( $13,5 + 40,5$ ).

Come si vede, quindi, lo standard indicato nell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ripreso al punto 11 del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima ecc.* della Relazione del Documento di Piano, è appena sufficiente a garantire il minimo richiesto dalla norma.

Per questa ragione gli obiettivi e le modalità di attuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e in genere il Piano dei servizi, prevedono di raggiungere dotazioni ben maggiori, necessarie per assicurare lo sviluppo ordinato e equilibrato del territorio e la dotazione globale di cui la popolazione necessita.

Inoltre con lo standard residenziale a 60 mq/ab è possibile variare più facilmente la destinazione d'uso da residenza a terziario e commercio di vicinato, perché si può evitare di verificare il fabbisogno di aree per i servizi dovuti in ragione delle diverse destinazioni d'uso in quanto lo standard è equivalente, come risulta dalla dimostrazione illustrata al punto 2 dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

- 5 La fissazione di una percentuale massima di residenza nell'intervento discende dall'obbligo di destinare almeno il piano terra degli edifici (o parte di essi) a servizi commerciali e alla persona, necessari affinché si realizzi un percorso attrezzato che, seguendo la linea di connettività ambientale, colleghi il polo scolastico nord e gli Ambiti di trasformazione previsti nella zona dello svincolo autostradale Castano nord con il parco lungo il Canale Villoresi.

Ricadendo l'Ambito 22 all'interno del più vasto Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, l'eventuale realizzazione di interventi destinati a queste utilizzazioni, potrà utilizzare il bonus volumetrico del 15%, che consente, esemplificando di incrementare il volume massimo, ad esempio, di 1000 mc del 15%, pari a ma 1150, per cui sarà possibile realizzare residenza sino a mc 920, corrispondente al 92% de volume base consentito.

- 6 Il mappale 22 non appartiene al Comune ma al sig. Fornara Pierino.

Comunque si accoglie la proposta di scorporarla dall'Ambito, che diviene così il nuovo Ambito 30 (vedi anche l'osservazione n. 591 del sig. Fornara che aveva una richiesta analoga).

La presenza di proprietà pubbliche, quali le strade non accatastate, all'interno degli Ambiti non rappresenta un problema perché la definizione di Superficie territoriale dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole chiarisce che le strade ecc. si escludono dal calcolo della superficie e dei conseguenti indici e rapporti.

6 Il volume assegnato all'Ambito 22 è di mc 14.180 ben superiore a quello del P.R.G. vigente di mc 9.200

8 I mappali 422 e 423, conferiscono la necessaria continuità e funzionalità alla linea di connettività ambientale e ciò non è inficiato dal fatto che essi appartengono ai proprietari dei lotti confinanti edificati, dai quali sono peraltro divisi con recinzioni robuste e a carattere definitivo, proprietari che non hanno avanzato richieste in tal senso.

9 Le richieste relative alla traslazione della superficie fondiaria, all'obbligatorietà del coordinamento con la pianificazione delle aree circostanti e all'aumento della percentuale residenziale costituiscono una ripetizione e sono state già contro dedotte ai punti precedenti. L'unica concessione possibile, senza con ciò compromettere gli obiettivi e lo schema planivolumetrico del progetto dell'Ambito, è la regolarizzazione che comporta anche l'aumento della superficie dell'area fondiaria, ottenibile disegnando il lato ovest parallelo alla via Schuster.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente ai punti 6 e 9.

Conseguentemente si modificano la cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole e la normativa tecnica **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 491 del 4.05.2009 prot. n. 8632**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Fardin Federico amministratore della ditta Olly**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via 26 Febbraio 1945 n. 4**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che nelle aree azzonate a servizi (intendendosi in questo caso servizi privati) sia consentito realizzare l'alloggio del custode.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta può essere accolta, modificando il punto 6 dell'art. 40 N.T.A. del Piano delle Regole consentendo tra le destinazioni d'uso la residenza compatibile.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 494 del 4.05.2009 prot. n. 8636**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Antinolfi Francesco**

**Pozzato Donatella e Marilena**

**Raise Virginio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via S. Antonino**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 4 mapp. 495**

1 Sintesi dell'osservazione

- 1.1 modificare la perimetrazione dell'Ambito 1, eventualmente suddividendolo in più ambiti di dimensioni contenute
- 1.2 aumentare l'indice territoriale di 0,5 mc/mq
- 1.3 escludere per l'Ambito 1 la limitazione dell'80% per funzione residenziale

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Se venisse accolta la richiesta di aumentare l'indice di edificazione oltre gli attuali 0,5 mc/mq e quello di realizzare la costruzione in posizioni completamente diverse da quella indicata sulle planimetrie del P.G.T., cioè sul lotto di proprietà anziché quello previsto per la concentrazione fondiaria, il progetto di Piano verrebbe totalmente vanificato. Per poter decidere in merito si deve tener conto che le principali densità insediative residenziali presenti nel P.G.T., sono di sei tipi:

- 1) le parti del territorio che conservano i volumi esistenti. Si tratta sia del cosiddetto centro storico e altre parti antiche che devono essere tutelati, sia dei complessi moderni le cui dimensioni e altezze più consistenti nonché la proprietà condominiale, sia delle tipologie e architetture in genere alle quali si è ritenuto opportuno non consentire di ampliarsi.
- b. Le parti del territorio costruite con le cosiddette villette e palazzine (sia i lotti edificati sia quelli liberi di semplice completamento edilizio), che hanno indice di costruzione 0,6 mq/mq di superficie lorda di pavimento equivalente al volume di 1,8 mc/mq, come già previsto dal P.R.G. vigente.
- c. I PA non approvati del P.R.G. vigente e riproposti nel P.G.T. adottato, che mantengono la volumetria loro attribuita dal P.R.G. sia nel caso di Piani a se stanti sia nel caso in cui questi siano stati inseriti in Ambiti di trasformazione del territorio o Ambiti di completamento urbanistico.
- d. Le aree classificate dal P.R.G. vigente a standard decaduto e le aree che vengono variate da agricole in edificabili negli Ambiti di trasformazione vengono ripianificate dal P.G.T. con indice di costruzione 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria presenti all'interno dei relativi Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento urbanistico.
- e. Le aree classificate dal P.R.G. vigente ad uso agricolo che vengono rese edificabili con l'inserimento in Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento urbanistico alle quali è attribuito l'indice di 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria (come per gli standard decaduti).
- f. I Programmi integrati di recupero delle aree produttive dismesse alle cui aree è attribuito l'indice volumetrico di 1,8 mc/mq elevabile in relazione al valore degli immobili esistenti sul lotto di cui è previsto l'abbattimento.

E' evidente, perciò, che un eventuale incremento dell'indice edificatorio riconosciuto all'area dell'osservante dovrebbe essere esteso a tutte le aree dei cosiddetti standard decaduti e ripianificati, non sussistendo una motivazione specifica che giustifichi il diverso

trattamento e vantaggio immobiliare riservato a questo caso, con la conseguenza di un insostenibile aumento della capacità insediativa del Piano e di determinare una concentrazione volumetrica eccessiva rispetto ai rapporti di copertura e altezze massime consentite nei lotti fondiari.

- b) Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Se la preoccupazione è la vastità dell'ambito e l'elevato numero di proprietari coinvolti, è bene sapere che la legge urbanistica consente che il Piano attuativo possa essere presentato da uno o più proprietari costituiti in Consorzio, che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005).

Se poi non si riuscisse ad avviare l'iniziativa neppure così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole permette al proponente di negoziare con l'Amministrazione comunale alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 495 del 4.05.2009 prot. n. 8637**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Fogliani Francesca**

**Gaiera Ernesta**

**Iomini Iginio**

**Milan Narciso**

**Rudoni Teresina, Gaetana, Maria Teresa**

**Valli Elio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Giolitti, vicinale della cava Torno**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 6 mapp. 217, 220**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede, per l'Ambito 21, di:

- 2.1 Inserire anche il mapp. 217 nell'Ambito di trasformazione n. 21
- 2.2 Individuare un lotto di concentrazione fondiaria nella zona a nord del pL Gallarate
- 2.3 Suddividere l'Ambito in più parti
- 2.4 Aumentare l'indice territoriale di 0,5 mc/mq
- 2.5 Escludere la limitazione dell'80% dell'insediamento per la funzione residenziale

**CONTRODEDUZIONE**

Evidentemente gli osservanti non hanno identificato correttamente la classificazione del mapp. 217, perché essa non è compresa nell'Ambito 21, in quanto si tratta di un'area di cui la Società Ferrovie Nord Milano ha in corso il procedimento di acquisizione a titolo di compensazione ambientale per la costruzione di un nuovo tratto della viabilità di collegamento al sottopasso di via Forlanini e di aree da conservare averde come compensazione ambientale.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione



**OSSERVAZIONE N. 496 del 4.05.2009 prot. n. 8640**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Caimi Angelo e Alberto soci amministratori e liquidatori della ditta Caimi Guglielmo snc**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Ponte Salmoiraghi**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 11 mapp. 186,187**

1 Sintesi dell'osservazione

Propone una diversa dislocazione delle aree indicate a verde pubblico nel P.I.I. n. 23 spostandole dalla riva del Canale, che in quel punto è una scarpata, al lato della via Ponte Salmoiraghi.

**CONTRODEDUZIONE**

L'area è stata indicata a verde e in corrispondenza della sponda perché è preminente garantire la continuità della sistemazione e fruibilità delle fasce più prossime al Canale.

Comunque la proposta sarà certamente valutata e presa in considerazione al momento di approvazione del P.I.I. disponendo delle necessarie informazioni e indicazioni tecniche.

Al momento si conferma la previsione indicata sullo strumento adottato.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 497 del 4.05.2009 prot. n. 8641**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Valli Sergio e Armando**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Ponte Castano, via Emilia**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 8 mapp. 69, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336**

# 1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di suddividere il P.I.I. limitandolo alla sola proposta dell'osservante.

## **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione ha fornito lo spunto per approfondire ulteriormente la condizione delle aree tra via Ponte Castano e vicinale per la Malpaga, alle spalle dell'intervento di edilizia popolare.

La conclusione è che questa situazione può trovare soluzione unicamente con un progetto complessivo, come prefigura il P.I.I. previsto dal Documento di Piano.

Vista la conformazione dei lotti e l'articolazione dei passaggi e dei collegamenti tra le vie che si intrecciano all'interno dell'area, estendendo il perimetro del P.I.I. inserendo anche l'edificio (ora azionato B7) posto all'angolo tra via Ponte Castano e via Basilicata, si ottiene una progettazione completa di tutti gli spazi che, a vario titolo, pongono questioni di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Si è optato quindi per l'allargamento del P.I.I. piuttosto che per la scomposizione richiesta dall'osservante.

La proposta è quella di inserire nel Programma l'edificio d'angolo, di cui sopra, e disporre diversamente le aree a verde e i parcheggi, confermando naturalmente la fascia di verde lungo il Canale, che costituisce un tassello per la costruzione del Parco lineare del Villorosi.

## **P.I.I. n. 11 via Malpaga, via Emilia, via Basilicata**

*L'area assoggettata al Programma comprende un'attività dismessa (allevamento avicolo industriale) e aree libere.*

*Si tratta di una situazione di abbandono, inserita in una zona urbana residenziale.*

*Gli obiettivi di interesse pubblico, oltre al recupero del degrado, sono il completamento di via Emilia (tra via Ponte Castano e via Malpaga) e la realizzazione di un tratto della riqualificazione a verde delle aree lungo via Malpaga e la sponda del Canale Villorosi.*

*L'area ha una superficie complessiva di mq ~~9.350~~—10.110*

*Nel precedente P.R.G. l'allevamento avicolo (mq 3.500 circa) era parte dell'ex PA 21 residenziale al quale è attribuibile un volume stimato in mc 4.200 circa (mq 3.500 x 1,2) e l'edificio d'angolo via Ponte Castano, via Basilicata era Zona B.*

*Le altre aree erano vincolate a viabilità e standard. Non essendo stata attuata questa previsione nel termine quinquennale, il vincolo preordinato all'acquisizione delle aree è decaduto.*

## **Volumetria di riferimento**

*Il valore commerciale dei fabbricati esistenti sull'area è certamente inferiore alla cubatura edificabile assegnata dal vecchio P.R.G. e quindi andrebbe conservata la volumetria precedente cioè mc 4.200.*

*Alle aree precedentemente azionate a viabilità e standard (all'esterno del ex PA) si può applicare l'indice di perequazione di 0,5 mc/mq + bonus 20% (~~5.850 x 0,5 = mc 2.925~~). (3.382 x 0,5 x 1,2 = 2.335).*

*Al lotto del fabbricato d'angolo si attribuisce il volume esistente + bonus 20% = mc 2.880 che è maggiore del precedente valore come B7*

*Il volume complessivo risulta così di mc ~~7.120~~, 9.410 pari ad un indice territoriale di ~~0,76~~ 0,93 mc/mq. e fondiario ~~1,9 mc/mq~~ di poco superiore all'indice della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole.*

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere, o meglio utilizzare, l'osservazione per modificare il P.I.I. 11 così come sin qui descritto e conseguentemente di variare:

Documento di Piano

Tavola 2B

Relazione Titolo III Capitolo 2.1 P.I.I. n. 11

Piano delle Regole

Tavola 0b

Piano dei servizi

Tavola S1b

**OSSERVAZIONE N. 498 del 4.05.2009 prot. n. 8642**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Croci Renato e Genoni Giuseppe**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via El Alamein, vicinale (via Bengasi), vicinale dei roggioni**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 20 mapp. 429,430**

**1      Sintesi dell'osservazione**

L'osservante fa rilevare che il volume assegnato all'Ambito è errato perché stante il criterio generale utilizzato per determinare la volumetria tenendo conto delle previsioni del P.R.G. vigente non è stato assegnato alcun volume alle aree degli standard decaduti ricompresi nell'Ambito di compensazione 13.

**CONTRODEDUZIONE**

Quanto rilevato dall'osservante è effettivamente un errore che deve essere doverosamente corretto tenendo conto che alle aree standard decadute vanno attribuiti mc 2.940 cos' calcolati:

$\text{mq } 5.880 \times 0,5 \text{ mc/mq} = \text{mc } 2.940$

Complessivamente la volumetria dell'Ambito 13 aumenta da mc 4.500 a mc 7.440.

Si modifica l'art. 35 delle N.T.A. del Piano delle Regole correggendo il volume come sopra e indicando che all'ex PA7 sono attribuiti mc 4.500 e alle altre aree mc 2940.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere l'osservazione accettando la proposta "subordinata" avanzata dall'osservante.

Conseguentemente si modifica:

Piano delle Regole

N.T.A. art. 35                      paragrafo Contenuto e obiettivi punto 4.1

Paragrafo Volume e Altezza Ambito 13

Inoltre il riesame dell'area, sollecitato dall'osservante ha permesso di evidenziare un altro errore relativo alla mancata individuazione sulla cartografia del P.G.T. del tratto della strada vicinale ora denominata Bengasi.

Si tratta di un errore materiale che deve essere doverosamente corretto disegnando il sedime della strada vicinale come compare sulle mappe catastali.

Tutto ciò premesso e considerato si modifica:

Piano delle Regole

Tavola 0b

**(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 499 del 4.05.2009 prot. n. 8648**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Zara Mario e Massimo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Ponte Castano**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 108, 213, 214**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di suddividere l'Ambito 5 in due parti, separate dalla via Ponte Castano, così da aumentare le possibilità di realizzazione

**CONTRODEDUZIONE**

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Poiché la preoccupazione è la vastità dell'ambito e l'elevato numero di proprietari coinvolti, è bene sapere che la legge urbanistica consente che il Piano attuativo possa essere presentato da uno o più proprietari costituiti in Consorzio, che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005).

Se non fosse possibile avviare l'iniziativa neppure così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole permette al proponente di negoziare con l'Amministrazione comunale alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 500 del 4.05.2009 prot. n. 8649**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Zara Mario e Massimo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Cervino**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 12 mapp. 68, 69**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di:

- 2.6 non limitare le possibilità di utilizzare la propria area all'uso della sola attività produttiva confinante e conseguentemente di consentire l'insediamento anche di attività produttive diverse da quella confinante
- 2.7 o, in alternativa di consentire un insediamento residenziale che andrebbe a completare un contesto già prevalentemente residenziale

**CONTRODEDUZIONE**

La questione è stata trattata e decisa per la modifica ad uso residenziale in relazione alla discussione della controdeduzione all'osservazione n. 263 che già aveva avanzato una richiesta analoga.

La controdeduzione ha, in coerenza con la modifica dell'uso cancellato l'Ambito 30 e riunito le aree in esso comprese con l'Ambito 21.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione dando atto che la tavola delle Previsioni e la Relazione del Documento di Piano sono state già modificate nel senso sopradetto.

**OSSERVAZIONE N. 505 del 4.05.2009 prot. n. 8654**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Zara Mario e Massimo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**vicinale di Nosate e vicinale della Maplaga**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 21**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di suddividere l'Ambito n. 4 in due o più parti così da aumentare le possibilità di realizzazione.

**CONTRODEDUZIONE**

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Poiché la preoccupazione è la vastità dell'ambito e l'elevato numero di proprietari coinvolti, è bene sapere che la legge urbanistica consente che il Piano attuativo possa essere presentato da uno o più proprietari costituiti in Consorzio, che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005).

Se non fosse possibile avviare l'iniziativa neppure così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole permette al proponente di negoziare con l'Amministrazione comunale alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 508 del 4.05.2009 prot. n. 8657**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Zara Mario e Massimo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Novara, Malvaglio, Parma**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 204, 297, 586**

**1 Sintesi dell'osservazione**

Si osserva che:

- 1.1 stante la superficie dell'Ambito 26 e Abbinato 26.1, la proprietà degli osservanti in termini di superficie non raggiunge il 51% della superficie dell'intero Ambito + Abbinato.
- 1.2 L'obbligo di coordinamento con i Piani attuativi circostanti e i relativi abbinati crea molti problemi. Suggerisce che il coordinamento potrebbe limitarsi ad una progettazione di massima da concordare con l'Amministrazione comunale.
- 1.3 La realizzazione della rotatoria sulla SP 34 diramazione sarà difficoltosa sia a causa per permessi sia del costo dell'opera.
- 1.4 Andrebbe verificata l'effettiva necessità di realizzare una fascia di verde larga 20-30 mt all'interno dell'Ambito principale, che, per altro, non non è individuata sulle tavole del P.G.T..
- 1.5 Si conclude mettendo in dubbio la fattibilità aggiungendo però che gli osservanti posseggono alcune aree adiacenti all'Abbinato 26.1 identificate al F. 23 mapp 43, 281, 370, 396 che risultano incluse nell'Abbinato 9.1 e potrebbero invece confluire nell'Abbinato 26.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) In relazione al punto 1.1 si chiarisce che l'art. 12.4 L.R. 12/2005 prevede che il 51% per poter presentare un Piano attuativo vada calcolato sul valore degli immobili in base all'imponibile catastale e non sulla superficie delle aree, come dà a intendere l'osservante.
- b) La natura e portata del coordinamento con la pianificazione delle aree circostanti è stato precisato in relazione alla controdeduzione n. 237 in seguito della quale è stata aggiunta la lettera O al Capitolo 1 Criteri Generali della Disciplina dei P.I.I.  
Comunque il suggerimento dell'osservante riguardo alla fattibilità di fare riferimento ad un progetto di massima è valido.
- c) L'approvazione provinciale per l'esecuzione della rotatoria sarà acquisita dall'Amministrazione comunale. Il costo dell'opera sarà sostenuto con il Contributo del costo di costruzione.
- d) La costituzione della fascia verde è richiesta dall'ASL per mitigare il contrasto verso la vicina zona produttiva e sarà definita con la pianificazione attuativa; comunque accogliendo l'invito dell'osservante è stato indicata la fascia anche sulle tavole del P.G.T., individuandone la larghezza in mt 20.
- e) La proposta di includere nell'Abbinato 26.1 di alcune aree ora inserite nell'Abbinato 9.1 è valida e può essere presa in considerazione per una fascia larga mt 20 circa, cioè all'interno del perimetro dell'Ambito
- f) L'osservazione ha offerto lo spunto per verificare l'adequatezza dei sottoparagrafi del paragrafo P.I.I. 26 del Capitolo 2.1 della Disciplina dei P.I.I. che regolano l'intervento programmato. Ciò ha comportato un aumento della cubatura complessiva dell'Ambito da mc 15.000 a mc 34.000. In questo modo si è accolta anche la richiesta dell'osservante riguardo alla convenienza dell'intervento programmato.



Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione relativamente alle lettere della controdeduzione b) d) e).

Conseguentemente si modificano:

Documento di Piano

Tavola 1b

Relazione Capitolo 1 lettera O

Capitolo 2.1 P.I.I. 26

Piano delle Regole

Tavola 0b

**OSSERVAZIONE N. 509 del 5.05.2009 prot. n. 86563**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Volpatti Cesarina,**

**Torno Filippo Maria e Torno Giovanni Maria**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via della Saronna**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 12 mapp. 252,253**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede:

- 1.1 la perimetrazione della zona I.C. del Parco comprendendo l'area dell'osservante, così come i terreni circostanti.
- 1.2 la eliminazione della perimetrazione come Zona ZPS (Zona di Protezione Speciale del Parco del Ticino) del giardino di proprietà degli osservanti

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Il presupposto su cui si fonda l'osservazione cioè l'allargamento del perimetro I.C. sino a comprendere gran parte dei terreni del nucleo residenziale della Cascina Saronna ad esclusione del parco dell'osservante è venuto meno.  
La Provincia (e la Federazione dei Coltivatori Diretti) ha richiesto lo stralcio dell'Ambito 26 (della Saronna) in quanto non compatibile con il PTCP vigente. L'Amministrazione ha convenuto con la richiesta e conseguentemente ha arretrato il perimetro dell'I.C. sino al confine rappresentato dalla superstrada Marcallo - Malpensa.
- b) L'osservante ha confuso la linea di colore verde che contorna il suo giardino con quella che individua la Zona di Protezione Speciale del Parco Ticino.  
Si tratta, invece, più semplicemente della linea che delimita le aree inserite nel Piano di settore boschi dello stesso Parco Ticino.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 510 del 4.05.2009 prot. n. 8668**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Di Gennaro Donato, legale rappresentante della Ditta D.G.M. sas**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Giotto, via Tintoretto**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 11 mapp. 139, 527**

**1** Sintesi dell'osservazione

L'osservante precisa che il P.R.G. vigente vincolava a verde e servizi solo il mapp. 139 mentre nel P.G.T. il vincolo è stato esteso all'intera proprietà e informa di non essere interessato, a differenza dei proprietari di altre parti dell'isolato, a partecipare al P.I.I. non prevedendo di dismettere l'attività almeno per lungo tempo

Chiede pertanto di frazionare il P.I.I. in diversi Piani di attuazione così che ogni proprietario possa operare singolarmente, pur seguendo un progetto di armonizzazione comune.

**2** Stato di fatto

Nell'isolato sono presenti tre attività economiche e un lotto libero di proprietà della ditta ubicata all'angolo tra via Monte Grappa e via Cimabue. Le tre aziende sono tutte in attività. Le due che occupano la parte nord verso via Monte Grappa sono costruzioni datate, mentre quella dell'osservante, che occupa la parte bassa sud-ovest verso via Tintoretto è di recente costruzione, essendo stato realizzato nel 2002.

L'altra metà del fronte su via Cimabue è addirittura un ampio lotto libero.

**3** Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica le aree dell'isolato come segue:

- metà nord di via Giotto come Zona produttiva B12
- metà sud di via Giotto parte come Zona produttiva B12 e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto per decorrenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato.
- metà nord di via Cimabue parte come Zona produttiva B12
- metà sud di via Cimabue parte come Zona produttiva D1 e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto per decorrenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato tutto l'isolato è compreso nel P.I.I. n. 9

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Nell'esaminare questa osservazione si è tenuto conto che sono state presentate anche le osservazioni n. 254 e n. 592 che riguardano le altre parti dell'isolato, volte ad ottenere comparti di interventi separati.
- b) Le problematiche esposte dall'osservante circa la disomogeneità delle situazioni presenti e delle diverse attese e necessità (confermate dalle osservazioni presentate dalle altre proprietà) inducono a ritenere che la soluzione di un P.I.I. unico non sia la migliore per promuovere la trasformazione dell'isolato, pur nel corso del tempo, da produttivo a residenziale.
- c) Né il Documento di Piano né gli indirizzi della Disciplina dei P.I.I. indicano obiettivi il cui raggiungimento preveda la necessità di una attuazione unitaria del Programma Integrato esteso a tutto l'isolato.  
E' ovvio che in linea di principio un progetto unitario esteso all'intero isolato avrebbe la possibilità di sviluppare soluzioni più funzionali, razionali e in genere migliori.

Soprattutto perché intervenire solo sul lotto libero con costruzioni residenziali (ma sarebbe uguale per gli altri lotti) mentre sono in piena attività gli insediamenti produttivi sarà particolarmente complicato perché il contrasto tra insediamenti residenziali e produttivi deve essere mitigato, così come richiesto dall'ASL, con fasce di protezione a verde densamente piantumate (vedi successiva lettera d).

Non essendo stato individuato, però, al momento, come si è detto, un obiettivo comune per tutta l'area che meriti lo sforzo di coordinare l'insieme dell'isolato, si può accettare di frazionare l'intervento in 3 Programmi, cioè il P.I.I. 9.1, che corrisponde alla parte nord della fascia sul lato di via Giotto, il P.I.I. 9.2 che corrisponde alla proprietà dell'osservante e il P.I.I. 9.3 che corrisponde all'intera fascia sul lato di via Cimabue.

Più che in altri casi si dovrà mettere in pratica il coordinamento della progettazione con quello dei Programmi vicini, coordinamento la cui portata e attuazione pratica è stata chiarita e precisata con l'aggiunta della lettera O all'elenco dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.*.

Questa necessità è ben presente anche allo stesso osservante che si impegna a predisporre un progetto di "armonizzazione".

- d) Inoltre dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e alla disposizione degli edifici quando l'approvazione di uno dei Programmi avvenga mentre sui lotti confinanti fossero ancora funzionanti le altre attività economiche, per garantire che vengano previste e realizzate fasce di mitigazione, senza trascurare l'obiettivo di realizzare una fascia di verde nella parte sud dell'isolato verso via Tintoretto per integrare il progetto del Parco del Ricordo e del Villoresi che si fondono proprio accanto a questa zona.
- e) L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica delle tavole delle previsioni del Documento di Piano e di quelle della cartografia del Piano delle Regole e la modifica del paragrafo relativo al P.I.I. n. 9 della *Disciplina dei P.I.I.*, che viene articolato in tre Programmi, cioè P.I.I. 9.1, P.I.I. 9.2 e P.I.I. 9.3.

Gli indici di riferimento sono analoghi a quelli applicati negli altri P.I.I. cioè 0,5 mc/mq sulle aree a servizi del P.R.G. con vincolo decaduto e 1,8 mc/mq sulle aree restanti, salvo eventuale diversa dimostrazione di un valore commerciale superiore degli edifici dismessi esistenti applicando la metodologia illustrata alla lettera C dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* da determinare nella fase della pianificazione attuativa.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione con le condizioni suesposte. Si prende atto che le modifiche cartografiche e normative sono state già realizzate in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione n. 254

**OSSERVAZIONE N. 512 del 4.05.2009 prot. n. 8675**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Formenti Ugo**

**Bottigelli Maria Rosa**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Caprotti**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 20 mapp. 452**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

1.1 rimuovere la previsione di una strada di collegamento tra le vie Sabotino e Vespucci

1.2 stralciare l'area ora inserita nell'Abbinato 14.1 riclassificandola edificabile B3.3

**CONTRODEDUZIONE**

E' impensabile stralciare la previsione della strada che completa, almeno sino alla ditta Tacchi, l'unica asta viaria mediana del blocco urbano che si estende da via Magenta alla vicinale dei roggioni e che rappresenta una grave carenza del reticolo stradale della zona sud di Castano.

Al massimo, con il fine di realizzare un innesto a 90° nella via Sabotino, è possibile traslarla di circa 15-20 metri verso sud, così da ampliare la superficie del lotto B3.3 riducendo conseguentemente la quota di proprietà che rimane inserita nell'Abbinato 14.1.

La nuova strada è disegnata all'interno dei lotti B3.3 posti a nord della stessa per i quali viene prescritto, apponendo la sigla PCC l'obbligo di permesso di Costruire Convenzionato con la finalità appunto di realizzare la nuova viabilità.

L'area della nuova strada è anch'essa retinata perché è possibile conteggiarla per l'applicazione dell'indice di costruzione.

La riduzione della dimensione dell'Abbinato 14.1 comporta la modifica del sottoparagrafo che regola Volumi e Altezza Ambito 14 e Abbinato 14.1; la superficie dell'Abbinato 14.1 è stata ridotta da mq 9551 a mq 8776 e conseguentemente si è ridotto il volume di perequazione dell'Abbinato 14.1 di 388 mc.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione per le parti sopra descritte.

Conseguentemente di variare:

Piano delle Regole

Tavola 0b **(vedi stralcio allegato)**

N.T.A. art. 35 paragrafo Volume e Altezza Ambito 14 e Abbinati

**OSSERVAZIONE N. 513 del 4.05.2009 prot. n. 8676**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bianchini Carolina**

**Bottigelli Luigi, Luigia, Maria Rosa**

**Garosi Wanda**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Villorosi**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 9 mapp. 169**

! Sintesi dell'osservazione

Chiede di eliminare il vincolo preordinato all'espropriazione su di un'area prospiciente la sponda sud del Canale Villorosi.

**CONTRODEDUZIONE**

Si tratta di area esterna alla recinzione dell'adiacente lotto di pertinenza dell'abitazione dell'osservante, piantumata

L'area da acquisire sarà utilizzata per realizzare uno slargo accanto alla pista ciclopedonale in progetto che affiancherà la sponda del Canale

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 514 del 4.05.2009 prot. n. 8677**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bottigelli Luigia**

**Formenti Clara e Marco**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Caprotti, vicinale dei roggioni**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 20 mapp. 721**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che il volume assegnato all'Abbinato 14.1 possa essere edificato direttamente sul lotto e non concentrato nell'Ambito 14 principale.

**CONTRODEDUZIONE**

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree strategiche che formano la linea della connettività, consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite e realizzare i servizi di cui necessita la popolazione.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 515 del 4.05.2009 prot. n. 8679**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Cugini Alessandra**

**amministratore unico della società AL.MA srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Modigliani**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 7 mapp. 31,32,33**

#### 1 Sintesi dell'osservazione

L'osservante fa rilevare che l'ex PA 18 produttivo del PRG prevedeva la possibilità di realizzare 21.900 mq di Slp mentre l'Ambito di completamento produttivo 28 ne prevede solo 11.200 mq. Chiede di aumentare la Slp massima consentita confermando il valore del PRG vigente.

Fa rilevare quindi che la superficie delle aree destinate a verde, servizi e parcheggi nell'ambito 28 ammontano a mq.17.697 a fronte dello standard dovuto di mq 4.480 calcolato con la modalità dell'art 6 NTA. Conseguentemente chiede che venga "diminuita" la quantità di aree evidenziate sulla tavola 0b del Piano delle Regole.

#### **CONTRODEDUZIONE**

La differenza di Slp è stata già sollevata e discussa perché a seguito di un errore riguardante l'attribuzione della Slp all'Ambito 19 si è ritenuto opportuno riesaminare la capacità edificatoria attribuita anche agli altri Ambiti di completamento e di trasformazione produttivi, innanzitutto per verificare se fossero state effettivamente riprese le previsioni insediative degli ex PA non approvati e in caso contrario perché ciò fosse accaduto.

Si è visto che applicando il Rapporto di copertura max del 60% per utilizzare completamente la Slp attribuita dal P.R.G., si sarebbero dovuti costruire edifici industriali con 2 piani fuori terra. E' noto che una tale tipologia costruttiva non è molto diffusa nelle costruzioni industriali che solitamente sono disposte solo al piano terra, con superfici destinate ad uffici e altri servizi al piano superiore molto limitate sia per estensione che per frequenza.

Il P.G.T. si era orientato quindi verso un dato più realistico, ma poiché le osservazioni presentate pretendono il ripristino delle quantità originarie a prescindere che dalla loro effettiva utilizzabilità, non c'è motivo di non seguirli su questa strada.

La capacità insediative degli Ambiti è stata perciò rivista utilizzando il criterio di soddisfare la Sc.

L'estensione della superficie fondiaria dell'Ambito 28 si è però ridotta nel P.G.T. adottato rispetto a quella dell'ex PA 18 da mq 18.000 a mq 14.000 circa e quindi non permette comunque di sviluppare una Slp equivalente a quella del P.R.G.. Non è però possibile aumentare la superficie fondiaria prevista dal P.G.T. perché questa deve rimanere distaccata dalle zone residenziali poste ad est e a sud-est, come è stato ribadito anche nell'osservazione presentata dall'ASL.

Stando così le cose la Slp attribuibile al comparto è di mq 16.800 così calcolata:

$Sf \text{ mq } 14.000 \times Rc \text{ } 0,6 \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 16.800.$

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, limitatamente alla richiesta di aumento della superficie lorda di pavimento (nella quantità massima sopra indicata) da realizzare nell'Ambito, prendendo atto che la correzione delle N.T.A. è già intervenuta con la controdeduzione all'osservazione n. 11.



**OSSERVAZIONE N. 516 del 4.05.2009 prot. n. 8680**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Noè Margherita**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Caprotti**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp. 685**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che il lotto identificato catastalmente al foglio 21 mapp. 685 sia classificato come zona B3.1 in quanto già pertinenza del mappale 383 sub 4 di proprietà dell'osservante e non del Condominio.

**CONTRODEDUZIONE**

Fa fede la dichiarazione dell'osservante.

Si propone di accogliere l'osservazione riclassificando il mappale 685 come B3.1.

Conseguentemente si modifica: Piano Delle Regole TAVOLA 0b.

**(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 517 del 4.05.2009 prot. n. 8681**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Genoni Antonella, Carla**

**Noè Giuseppe**

**Paccagnini Maria Angela, Ornella, Paolo, Rinaldo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Oleggio**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 4 mapp. 342,343,344,345,346,347,348,514,515,516,517**

# 1 Sintesi dell'osservazione

Chiedono che le aree di proprietà vengano stralciate dall'Ambito di trasformazione 2 per poter avere attuazione autonoma.

## **CONTRODEDUZIONE**

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite e realizzare i servizi che necessitano alla popolazione.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Se la preoccupazione è la vastità dell'ambito e l'elevato numero di proprietari coinvolti, è bene sapere che la legge urbanistica consente che il Piano attuativo possa essere presentato da uno o più proprietari costituiti in Consorzio, che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005).

Se poi non si riuscisse ad avviare l'iniziativa neppure così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole permette al proponente di negoziare con l'Amministrazione comunale alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di

progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 518 del 4.05.2009 prot. n. 8682**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Fava Renato**

**Viola Giuseppe**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Ragazzi del '99**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 19 mapp. 68-69**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- aumentare l'edificazione senza precisare la quantità
- diminuire la superficie per verde e servizi senza precisare la quantità

**CONTRODEDUZIONE**

Nell'isolato compreso tra le vie Einaudi, Ragazzi del '99, Istria e Malvaglio il P.R.G. vigente prevede due Piani attuativi.

Quello ora identificato come ex PA 4 residenziale, dotato di una cubatura di mc 6.700 e quello identificato come ex PA 5 produttivo dotato di una Slp di mq 13.000.

Se il P.G.T. non avesse posto mano alle previsioni insediative del P.R.G., la realizzazione di entrambi i PA avrebbe comportato l'abbattimento di un bosco fitto di circa 15.000 mq e la costruzione di un nuovo complesso residenziale a ridosso della zona industriale e confinante con una fonderia.

Si è cercato, quindi, il modo per traslare gran parte delle previsioni insediative sui lotti di concentrazione fondiaria posti nell'Ambito 8 principale, oltre via Einaudi.

Il P.G.T. conserva un Ambito produttivo nell'isolato in una posizione che non intacca il bosco ed è lontano circa 50 mt dalle abitazioni, con una Superficie lorda di pavimento di mq 8150 così calcolata:  $\text{mq } 6790 \times 0,6 \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 8.150$

Deducendo dalla Slp di 13.000 mq del P.R.G. gli 8.150 mq dell'Ambito 7, restano mq 4.850 di Slp che sono equivalenti (come valore immobiliare) a mc 4.850 residenziali ed anche questi sono stati trasferiti nell'Ambito 8.

L'Abbinato 8.1 trasferisce quindi nell'Ambito principale complessivamente mc 11.550 di cui mc 6.700 spettano ai proprietari dell'area dell'ex PA 4 e mc 4.850 a quelli dell'ex PA5.

I proprietari delle aree dell'ex PA 5 conservano nell'Ambito 7 anche mq 8.150 di Slp produttiva.

Non si comprende perché e su quali elementi si fondi la richiesta dell'osservante di avere assegnata una maggiore superficie produttiva.

Comunque poiché questa verifica ha prodotto alcuni valori diversi da quelli indicati nel Documento adottato si devono variare i paragrafi Volume e Altezza riferiti agli Ambiti 8 (residenziale) e 7 (produttivo) degli articoli, rispettivamente 35, 36 delle NTA del Piano delle Regole.

La critica circa l'entità della superficie a servizi dovuta ai sensi dell'art. 9.3, giudicata abnorme rispetto al minimo di 18 mq/ab, è formulata dall'osservante senza tener conto che:

- non è un caso che la legislazione nazionale e tutte le successive norme regionali abbiano sempre chiarito che le quantità indicate sono quelle minime per incoraggiare l'ottenimento di risultati migliori nell'interesse generale della collettività. Non è quindi logico né giuridicamente corretto considerare la quantità che la legge indica essere la quantità come minima, quale invece un limite massimo, sovvertendo, come fa l'osservante, lo spirito e lo stesso significato letterale della norma.
- la quantità di 18 mq/ab indicata nella L.R. 12/2005 è ripresa dal DM 1444/68 che contemporaneamente fissava il parametro di 80 metri cubi per abitante per effettuare il calcolo degli abitanti teorici.

Effettuando l'equivalenza tra 80 e 180 mc/ab ( $80: 18 = 180 : x$ ) lo standard minimo risulta di mq 40,5.

Lo stesso articolo 9.3 della L.R. 12/2005 che indica in 18 mq quelli necessari per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, chiarisce, al punto 1, che i Comuni devono assicurare oltre alle attrezzature pubbliche, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.

Si deve anche tener conto che quando il legislatore nazionale, negli anni '60, aveva fissato la quota del verde in 9 mq, non conosceva i corridoi ecologici né la connessione tra il territorio rurale e quello edificato e riteneva che lungo le vie principali fosse sufficiente prevedere fasce inedificabili, che è cosa ben diversa dalla mitigazione ambientale. E' facile capire che i corridoi, la mitigazione, le connessioni ecc. richiedono superfici ben superiori di quelle di un campo giochi o di un parco di quartiere, e quindi che 9 metri quadri per abitante non sono sufficienti per realizzarli come aveva capito il legislatore regionale che li aveva aumentati a 15 fin dagli anni '70 aggiungendone 6 alla quantità originaria.

6 metri quadri rapportati all'abitante teorico di 180 mc, corrispondono a mq 13,5 ( $6 \times 2,25$ ) che sommati ai precedenti 40,5 portano lo standard a mq 54 ( $13,5 + 40,5$ ).

Come si vede, quindi, lo standard indicato nell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ripreso al punto 11 del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima ecc.* della Relazione del Documento di Piano, è appena sufficiente a garantire il minimo richiesto dalla norma.

Per questa ragione gli obiettivi e le modalità di attuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e in genere il Piano dei servizi, prevedono di raggiungere dotazioni ben maggiori, necessarie per assicurare lo sviluppo ordinato e equilibrato del territorio e la dotazione globale di cui la popolazione necessita.

Inoltre con lo standard residenziale a 60 mq/ab è possibile variare più facilmente la destinazione d'uso da residenza a terziario e commercio di vicinato, perché si può evitare di verificare il fabbisogno di aree per i servizi dovuti in ragione delle diverse destinazioni d'uso in quanto lo standard è equivalente, come risulta dalla dimostrazione illustrata al punto 2 dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Questo ragionamento vale anche per la dotazione di aree a verde e servizi nella zona produttiva e il rapporto tra la percentuale minima del 40% di SIp e l'area superiore indicata all'interno degli Ambiti.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

Poiché, in conseguenza dallo spunto offerto dall'osservazione e nota U.T., sono variati alcuni dati riferiti agli Ambiti 7 e 8 si modificano:

Piano dello Regole

N.T.A. art. 35 paragrafo Volume e Altezza Ambito 8

Art 36 paragrafo Volume e Altezza Ambito 7

**OSSERVAZIONE N. 519 del 4. 05.2009 prot. n. 8484**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Tonella Graziano amministratore unico della società Ascot srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 145**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che l'area venga esclusa dall'ambito di completamento urbanistico produttivo 25 e riclassificata come Zona B8.2

**CONTRODEDUZIONE**

Il problema urbanistico principale della zona compresa tra via per Turbigo e la ferrovia è la carenza di un efficace impianto viario al servizio dell'aziende presenti, accedono direttamente dalla via per Turbigo, con semplici (e strette) strade a pettine.

La recente approvazione del PL produttivo denominato PL per Turbigo ha avviato per la prima volta una pianificazione attuativa e della zona organica e darà il via alla realizzazione di una strada parallela alla ferrovia che deve proseguire nel PA 25 e rientrerà più a valle nella via per Turbigo.

Il lotto dell'osservante, tra l'altro, in mancanza dell'estensione di una nuova viabilità da realizzare con il PA, non ha modo neppure di collegarsi con la viabilità esistente e neppure di estendere la rete di urbanizzazioni primarie.

Se venisse attuato lo stralcio dall'Ambito non ci sarebbe più modo di completare la nuova viabilità.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 520 del 4. 05.2009 prot. n. 8685**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bettinelli Chiarina e altri 11 firmatari**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Europa via Lombardia**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 4 mapp. 294 parte, 295 parte, 296 parte, 534, 287 parte, 289, 409, 536**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiedono che il P.G.T. recepisca il Piano attuativo così come presentato l'11.06.2008 e integrato come da richieste dell'U.T..

**CONTRODEDUZIONE**

Il Piano attuativo presentato l'11.06.2008 prot. n.10615 ha ricevuto parere negativo in data 15.10.2008 prot. n.18235.

Dopo la sentenza del TAR il Comune ha emanato preavviso di diniego in data 19.02.2009.

Non ci sono dubbi riguardo al fatto che il Comune non intenda approvare il progetto di Piano attuato presentato in data 11.06.2008.

Stanti così le cose, ne consegue che la proposta è di non accogliere l'osservazione.

Nella convinzione che il Consiglio ritenga possibile esprimere un parere favorevole fortemente condizionato si è formulata una nuova ipotesi per l'Ambito 27 che consente di sviluppare una pianificazione attuativa che recependo le motivazioni che hanno portato il Dirigenti del Settore Tecnico a rigettare il progetto, recuperi la parte possibile del lavoro prodotto.

La nuova soluzione è semplice:

si restringe il perimetro dell'Ambito limitandolo solo alla vicinale che prolunga via Foscolo sino all'intersezione con la grande rotatoria della circonvallazione ovest.

La parte edificabile stralciata dell'Ambito racchiusa dal prolungamento della via Madonna di Greè, resta simile a quella adottata e soggetta ad un Permesso di Costruire Convenzionato unitario esteso all'intera superficie azionata B3.3.

La superficie fondiaria si compatta nella parte alta del comparto, sino al limite della macchia boscata, interessandola solo marginalmente.

Questa soluzione comporta la variazione del volume che si riduce a mc 14.750 di cui mc 11.600 di competenza dell'ex PA14 e mc 3.150 delle altre aree e la cancellazione dei riferimenti ai lotti 2 e 3.

In questi termini l'osservazione può considerarsi parzialmente accolta.

Conseguentemente si modificano:

Piano Delle Regole

Tavola 0b

NTA art 35 paragrafo Volumi e Altezze Ambito 27

Piano Dei Servizi

Tavola S1b

**OSSERVAZIONE N. 521 del 4.05.2009 prot. n. 8686****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Perotta Angelo****1     Sintesi dell'osservazione**

Chiede:

- 1.1 di indicare con apposito retino le aree esterne che hanno i requisiti per poter essere integrate nel sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello urbanizzato.
- 1.2 fa notare che l'onere finanziario per la realizzazione della pista ciclabile potrebbe essere quasi dimezzato
- 1.3 propone di prevedere l'illuminazione di una parte delle piste ciclabili
- 1.4 rileva che non è previsto l'onere finanziario per l'acquisizione dei terreni per la formazione della fascia larga mt 8 per la realizzazione delle piste ciclabili
- 1.5 ritiene inadeguata la sezione schematica delle pavimentazioni delle piste come descritta sommariamente al titolo IV della Relazione del Documento di Piano
- 1.6 ritiene che l'alberatura a filari "non faccia bene al contadino".

**CONTRODEDUZIONE**

- a) La norma lascia volutamente un'ampia discrezionalità (naturalmente da motivare) all'Amministrazione comunale nella valutazione circa l'appartenenza delle aree al cosiddetto verde di connessione.  
Il Comune nell'operare le scelte potrà avvalersi degli organi tecnici del Parco, della Commissione del paesaggio, degli elaborati di inquadramento e obiettivi del P.G.T. ecc..
- b) Il dimezzamento del costo delle piste ciclabili viene ottenuto diminuendo lo sviluppo della rete. Così son capaci tutti. Il difficile è fare senza eliminare. Il largo margine che sussiste tra l'estensione minima per l'ottenimento del punteggio premiale e la quantità esposta consente di puntare in alto per restare sopra il limite in caso di inevitabili rinunce.
- c) L'illuminazione delle piste ciclabili non è una priorità
- d) Non si prevede l'acquisizione di aree per allargare le strade campestri e vicinali
- e) La sezione delle piste sommariamente descritte è semplicemente un promemoria per avere un costo di riferimento.
- f) Sull'argomento dei filari alberati è intervenuto anche un agricoltore locale chiedendo che la distanza degli alberi dalla mezzaria delle vicinali sia almeno di mt 3. E' stato ascoltato e la norma, in tal senso, è stata inserita nell'art. 42 delle N.T.A.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.



**OSSERVAZIONE N. 522 del 4.05.2009 prot. n. 8687**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Lauria Francesco**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Monte Grappa**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 12 mapp. 423, 430**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che il mappale 423 venga ricompreso nella destinazione residenziale.

**CONTRODEDUZIONE**

L'area cui si riferisce l'osservante è edificabile e portatrice di una volumetria in ragione di 0,5 mc/mq che, a differenza dei tradizionali terreni da costruzione, non può essere realizzata in loco, ma deve essere traslata in su di una delle superfici fondiari di concentrazione presenti nell'Ambito. Inoltre parte dell'area ricade nella fascia di in'edificabilità della superstrada Marcallo-Malpensa.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 523 del 4.05.2009 prot. n. 8689**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ottolini Angelo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via V. Veneto n. 34**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 399 e 400**

1 Sintesi dell'osservazione

Si tratta di una osservazione che riguarda la stessa area dell'osservazione n. 232.

Qui si chiede però solo la eliminazione della classificazione a viabilità dell'accesso privato.

2 Stato di fatto

La striscia classificata come viabilità in effetti è invece un semplice accesso privato ad uso esclusivo dell'osservante.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente parte dell'area (verso via V. Veneto) è classificato a servizi/standard con vincolo decaduto per la scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione, né l'inserimento in un Piano attuativo approvato; parte è classificata produttivo D1.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata parte B3.1 e parte B3.3 con obbligo di P.C.C..

**CONTRODEDUZIONE**

Lo stato di fatto consente di eliminare la classificazione di viabilità in corrispondenza dell'accesso privato.

Si accoglie quindi la richiesta avanzata dall'osservante e si modificano le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole (**vedi stralcio allegato**)

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 524 del 4.05.2009 prot. n. 8691****PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Rampinelli Giacomo, legale rappresentante della società Rampinelli Giacomo & figli srl  
Prodotti petroliferi**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Buscate**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 mapp. 399 e 400**

**1 Sintesi dell'osservazione***Per la tutela degli interessi diffusi*

1.1 L'osservante ritiene che la classificazione del complesso immobiliare sia, tra le altre, anche a MSV.

1.2 Irrazionalità delle previsioni relativamente all'incremento della popolazione teorica calcolata sulla base delle volumetrie massime consentite mentre questa non verrà mai raggiunta e alla dotazione di standard pro capite adottato ben oltre quanto previsto dalle leggi.

1.3 non risulta chiaro agli osservanti la finalità di vincolare una enorme quantità di aree a scopi pubblici perché l'interesse generale non può passare attraverso un pesante vincolo sulle proprietà di moltissimi cittadini

*Per la tutela degli interessi specifici*

2.1 descrive l'attività svolta dalla ditta sottolineando che si tratta semplicemente di stoccaggi momentanei e eventuale preriscaldamento senza alcuna operazione di sintesi né di modifica chimica dei componenti

2.2 sottolinea anche che utilizza molti mezzi di trasporto e quindi necessità di elevati spazi liberi per le manovre degli automezzi

2.3 ritiene che il P.G.T. "strangoli e assedi" l'attività per la semplice ambizione di adottare standard pubblici elevati al di fuori di ogni ragionevolezza

2.4 ritiene che il P.G.T. "ingessi o addirittura congeli" l'attività impedendone la sopravvivenza

2.5 dichiara che alcune aree evidenziate con colore verde sono da tempo utilizzate per manovra degli automezzi.

2.6 le scelte urbanistiche adottate per le aree prossime alla Cascina Perotta sono in contrasto con le esigenze di tutela di un tipica cascina lombarda. Gli edifici alti 6/8 piani sono un "insulto" per la Cascina che con la sua presenza discreta ha sempre caratterizzato questa zona di Castano

Si propone pertanto di adottare fasce di mitigazione

2.7 rileva che il P.G.T. non offre valide alternative alla ditta di spostarsi in altra sede

*Al termine di questa filippica sulla mancanza di sensibilità del Piano, più prosaicamente chiede:*

1.1 di eliminare il verde che il vituperato P.G.T. ha previsto accanto e attorno alla Cascina, per consentire alla sua attività di espandersi e di adeguare le Norme tecniche affinché le sorti della ditta non siano vincolate alle scelte discrezionali delle altre realtà inserite nella MSV

1.2 di salvaguardare le peculiarità della Cascina Perotta garantendo una sufficiente schermatura della sua area pertinenziale

1.3 chiarire la sorte della casa di civile abitazione (adiacente allo svincolo del raccordo tra la SP 34 e la superstrada Marcallo-Malpensa

**CONTRODEDUZIONE**

- a) quanto alla tutela degli interessi diffusi si rinvia ai contenuti dell'ampia Relazione e alle motivazioni in essa illustrate che non necessitano lo sforzo di aggiungere nulla stante la pochezza dell'osservazione al riguardo.

Si dirà solo con chiarezza che il Piano non contiene al momento alcun vincolo men che meno rivolto contro l'osservante o le aree circostanti la sua attività.

Potrebbero verificarsi questa fattispecie qualora una parte dei proprietari raggiungesse il 51% del valore in base all'imponibile catastale delle aree comprese negli Ambiti ed intendesse avvalersi della facoltà di presentare un Piano attuativo seguendo le procedure di legge che sono molto cogenti, mutate in tal senso maturate direttamente dalle procedure per la realizzazione delle grandi opere.

In tal senso l'osservante potrebbe trovarsi a dover discutere con altri proprietari, piuttosto che con l'Amministrazione!

b) Quanto alla tutela degli interessi specifici

b1 Sbaglia l'autore dell'osservazione perché l'area non è azzonata MSV.

La sua classificazione è Zona B9.1 commerciale esistente. La sigla MSV indica semplicemente la presenza di una media struttura di vendita nel lotto confinante a nord, che può incrementare la propria superficie di vendita sino a mq 600, aumentata a 800, con le osservazioni. Non vi è alcun legame tra queste attività e le sorti della ditta Rampinelli e non vi è alcuna norma tecnica che le legghi.

b2 Si lascia agli Uffici la verifica dell'esistenza di atti che giustifichino lo stato dei luoghi rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente ed adattato, per quanto riguarda l'utilizzo delle aree all'esterno dello spazio azzonato come commerciale

b3 Non si comprende l'accanimento dell'osservante contro il Piano che pur ha collocato sulle aree adiacenti la sua attività e addirittura di sua proprietà un vastissimo Ambito, la cui destinazione principale è nientemeno che commercio e turistico-ricettivo, con una possibilità di sviluppo di 52.000 metri cubi pari a 17.000 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento!

Riguardo alla posizione della superficie fondiaria dove sviluppare le possibilità edificatorie questa è stata indirizzata nella parte in basso (sud ovest del comparto) per le ragioni che sembrano stare molto a cuore anche all'osservante e cioè la salvaguardia della Cascina Perotta. In ogni caso la porzione della Superficie fondiaria po' essere modificata e addirittura ampliata attivando la negoziazione prevista dalla LR 12/2005 con i criteri fissati dal P.G.T..

b4 chi semplicemente leggesse l'osservazione senza conoscere lo stato dei luoghi si farebbe l'idea della Cascina Perotta e delle aree ad essa circostanti come di un luogo bucolico. Peccato che invece sia solo un enorme piazzale di manovra con automezzi che vanno e vengono, parcheggiano tutt'intorno alla povera vecchia cascina che se ne sta lì attendendo che i proprietari che sono tanto buoni la sistemino a dovere

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 525 del 4.05.2009 prot. n. 8693****RICHIEDENTE:****Castoldi Franco****1 Sintesi dell'osservazione**

Chiede che :

- 1 le scale interne siano dedotte dal calcolo del volume anche se di uso comune
- 2 le cantine non devono rientrare nel calcolo della Sp
- 3 le parti seminterrate non vengano conteggiate come superficie coperta
- 4 il corsello dell'autorimessa non debba essere coperto nel caso di interventi sulle tipologie delle villette e delle palazzine di piccole dimensioni
- 5 venga consentita un'altezza minima interna dei box di mt 2
- 6 l'arretramento dell'inizio della rampa sia portato a mt 4 dal filo strada anziché 5 dal cancello
- 7 tetto verde. Non è chiara la richiesta dell'osservante
- 8 si interpreti negli altri casi del punto 1.4 dell'Art. 12 delle N.T.A. che non vale per i piccole palazzine anche se non condominiali

**CONTRODEDUZIONE**

a) Si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 1 perché è evidente che la scala interna di una villetta unifamiliare o di tipologia duplex, è tutt'uno con l'alloggio. Si conteggia in pianta una sola volta.

b) Si accoglie la proposta di escludere le cantine dal calcolo della Slp.

Si dà atto che il paragrafo Slp è stato già modificato a seguito della discussione della controdeduzione dell'osservazione n. 264 con il seguente nuovo testo

*“le autorimesse pertinenziali, le cantine e i locali accessori. Le autorimesse e i locali accessori non collegati all'edificio principale e/o all'autorimessa devono avere ~~eventi~~ i requisiti di cui all'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole”*

c) Si propone di accogliere sostanzialmente la proposta di cui al punto 3, fissando l'altezza massima dell'intradosso del solaio a + 0,50 mt. Si dà atto che il paragrafo della superficie coperta è stato già modificato a seguito della discussione della controdeduzione all'osservazione n. 264 con il seguente nuovo testo:

*“La Superficie coperta indica la proiezione sul terreno delle parti edificate che emergano sopra quota 0,00 di riferimento oltre cm 50, misurati all'intradosso del solaio di copertura del piano interrato, ~~fuori terra~~, con esclusione dei balconi, gronde e altre superfici sporgenti non costituenti Slp, aggettanti fino a mt 1,5 ed anche delle porzioni di tetto verde intensivo di cui all'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole.*

*Nel caso di lotti edificati individuati come tali sulle tavv. Aa e Ab del Documento di Piano quadro conoscitivo, sono esclusi dal conteggio della superficie coperta tutti i locali seminterrati così definibili ai sensi del successivo art. 7 NTA.”*

d) Si accoglie la proposta di cui al punto 3 chiarendo al punto 1.1 dell'art. 12 che questo obbligo vale solo negli Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato e in quelli di trasformazione del territorio. Si propone di accogliere l'osservazione modificando come segue il punto 1.1 dell'art. 12.

*1.1 In caso di ampliamento, ricostruzione anche parziale e nuova costruzione:*

*Destinazione d'uso residenza*

- *ampliamenti sino mc 150* = mq 25 per ogni unità abitativa
- *ampliamenti superiori a mc 150* = 1 mq ogni 10 mc o frazione e comunque 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa
- *nuove costruzioni e ricostruzioni* = 1 mq ogni 10 mc o frazione e comunque almeno 1 posto auto per gli alloggi monolocale e 1,5 posti auto per gli alloggi con ~~di~~ tipologia distributiva più complessa. Nelle Zone C1, C3, C4 e negli Ambiti di trasformazione urbanistica residenziale almeno il ~~50%~~ ~~l'80%~~ della superficie così ricavata deve essere interrata o seminterrata servita con corsello di manovra coperto. ~~Nel caso di Piani attuativi la percentuale minima interrata o seminterrata deve essere elevata all'80%.~~

d) Si accoglie l'osservazione di cui al punto 6 solo parzialmente perché l'arretramento della rampa è previsto affinché il veicolo possa sostare in piano davanti al cancello carraio quando esce dall'autorimessa. Si accoglie il punto 6 della sintesi dell'osservazione solo parzialmente perché l'arretramento della rampa è previsto affinché il veicolo possa sostare in piano davanti al cancello carraio quando esce dall'autorimessa. La strada non è quindi un punto utile per verificare se lo spazio in piano è sufficiente, perché quello al di fuori del cancello non serve a questo scopo.

Si può solo ridurre leggermente l'arretramento del cancello, così come è indicato nella Norma, da mt 5 a mt 4.

Si coglie l'occasione per normare (a seguito di una segnalazione in tal senso dell'Ufficio Tecnico Comunale) la distanza dal cancello carraio dal filo strada, aggiungendo un ulteriore ultimo comma al già citato punto 1.4 dell'art. 12 N.T.A..

Questa distanza serve per consentire all'autoveicolo di non ingombrare la carreggiata durante la manovra di ingresso e l'apertura manuale del cancello.

La distanza deve essere di almeno mt 5, in relazione alla lunghezza media delle autovetture e quindi questa precauzione non è necessaria se il cancello è automatizzato con comando a distanza, che consente di non sostare davanti al cancello per aprirlo manualmente.

Anche questa modifica è stata già apportata al testo dell'art. 12 a seguito della discussione della controdeduzione dell'osservazione n. 264.

e) Si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto 5 e si dà atto che il punto 1.5 è già stato modificato con il seguente nuovo testo:

*“1.5 Altezza delle autorimesse*

- *altezza netta minima interna* = ~~non inferiore a mt 2,30, riducibile a mt 2,10 sotto trave~~  
quella indicata dal DM 1.02.1986
- *altezza netta massima interna* = non superiore a mt 2,50. Nel caso di copertura inclinata non superiore a mt 2,70 (media 2,50)
- *altezza massima esterna* = mt 3 misurata alla sommità del parapetto nel caso di copertura piana o al colmo della falda del tetto nel caso di copertura inclinata. Detta altezza può essere incrementata nel caso il tetto sia praticabile e/o classificabile come tetto verde, in relazione alle altezze minime del parapetto e dello spessore di terriccio “

Si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto 8 e si dà atto che il punto 1.4 è stato già modificato con il seguente testo: e di modificare il testo come segue:

#### 1.4 Ubicazione delle autorimesse

~~Nei complessi edilizi condominiali~~ Negli interventi con tipologia edilizio-architettonica complessa (oltre 4 unità immobiliari) e nei complessi costituiti da più fabbricati, i posti auto organizzati in forma di autorimessa chiusa e/o coperta (senza o con corsello chiuso, coperto o scoperto) devono essere collocati ~~all'interno~~ alla base degli edifici principali cui sono funzionalmente collegati ~~o addossati ad essi e~~, per le parti fuoriuscenti dall'impronta degli edifici principali, addossati a detta base.

Negli ~~altri casi~~ interventi che non hanno le caratteristiche di cui sopra, i posti auto, chiusi o coperti possono essere ~~collocati anche~~ separati dall'edificio principale purchè siano addossati ai confini del lotto fondiario.

~~Queste limitazioni non si applicano nel caso di parcheggi interrati o seminterrati seminterrati.~~

La distanza tra le pareti dell'autorimessa e quelle di fabbricati antistanti, ubicati sullo stesso lotto o sui lotti confinanti deve essere almeno di mt 3; in alternativa è possibile la costruzione in aderenza.

Non è consentito realizzare autorimesse e fabbricati accessori, ad esclusione di quelli interrati, a meno di mt 5 dal confine stradale.

Le autorimesse non possono avere singoli accessi diretti dalla strada.

L'inizio della rampa di collegamento con le autorimesse interrate deve essere arretrato almeno ~~mt~~ 5 mt 4 dal cancello carraio.

Il cancello carraio, in mancanza di apertura automatica con comando a distanza, deve essere arretrato dal filo della carreggiata stradale almeno mt 5.

In conclusione, tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione ad esclusione della lettera a) della controdeduzione.

**OSSERVAZIONE N. 526 del 4.05.2009 prot. n. 8695**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bernareggi Sergio socio della società B.S. srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Sanzio**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 6 mapp. 274,275**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede che l'Ambito 21 venga suddiviso in più comparti di intervento di dimensione minore. Chiede in particolare di stralciare dall'Ambito l'area di proprietà e riclassificarla residenziale in modo autonomo.

**CONTRODEDUZIONE**

Non è possibile accogliere la richiesta di scorporo perché gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge, perciò, solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria.

Poiché la preoccupazione dell'osservante è la vastità dell'ambito e l'elevato numero di proprietari coinvolti, è bene sapere che la legge urbanistica consente che il Piano attuativo possa essere presentato da uno o più proprietari costituiti in Consorzio, che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005).

Se poi non si riuscisse ad avviare l'iniziativa neppure così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole permette al proponente di negoziare con l'Amministrazione comunale alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di



progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 527 del 4.05.2009 prot. n. 8709  
e INTEGRAZIONE N. 634 del 4.09.2009 prot. n. 16441**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ramponi Cinzia legale rappresentante della ditta Officina Meccanica Ramponi Angelo srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**vicinale dei roggioni**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp. 605, 607, 673, 674**

#### 1 Sintesi dell'osservazione

- Si chiede di riclassificare l'area da B7 a B8.1 motivando la richiesta nell'integrazione del 4.09.2009, con la difficoltà che comporterebbe lo spostamento dell'attività esistente in altra sede trattandosi di macchinari di precisione intrasportabili e soprattutto illustrando le attività che sarebbero insediate nell'ampliamento richiesto e cioè sinteticamente: attività di ricerca e sviluppo con sala dimostrativa per la sperimentazione di nuovi prodotti e applicazione e relativo ufficio tecnico dedicato.
- Attività commerciale e amministrativa

#### **CONTRODEDUZIONE**

Premesso che il criterio con cui il P.G.T. affronta la problematica delle attività produttive insediate in area a destinazione ormai prevalentemente residenziale è quello di consentire la permanenza ma senza permettere alcun ampliamento.

Coerentemente con il criterio suesposto la ditta attualmente è stata classificata B7 perché gli insediamenti vicini sono residenziali, di fronte vi è L'Istituto scolastico superiore Torno e a nord è previsto l'Ambito di completamento urbanistico residenziale n. 14. L'attività produttiva è circondata dalle abitazioni che è esattamente ciò che l'ASL ritiene potenzialmente conflittuale, per cui, in caso di accettazione della riclassificazione B8 richiesta dall'osservante sul suo lotto o su quello confinante, dovrebbero essere realizzate opere di mitigazione che sono sostanzialmente fasce libere piantumate di larghezza variabile tra 20 e 50 e più metri, mitigazione che si potrebbe realizzare e si dovrà realizzare solo lungo il lato sud dell'Ambito 14.

Stando così le cose la risposta all'osservazione non poteva che essere negativa in sé e in termini di coerenza metodologica.

L'integrazione dell'osservazione che descrive quali saranno le attività che l'osservante intende realizzare nell'ampliamento per cui chiede l'azzoneamento B8, non sono attività produttive bensì attività direzionali che si svolgeranno in prossimità dell'attività produttiva in essere vera e propria (B7) ma potrebbero essere ubicate altrove.

Si propone perciò di accogliere l'osservazione non accettando quanto richiesto dall'osservante ma riclassificando il mapp. 573 come Zona B9 il cui articolo delle NTA in relazione a questa decisione assume la dicitura di commerciale e terziario di completamento e verrà integrato con un capoverso iniziale dedicato alla nuova sottozona B9.3 e con una serie di paragrafi dedicati a descrivere i suoi contenuti relativi all'uso, alla Slp, agli indici, alle modalità di intervento ecc.

A proposito di quest'ultimo aspetto l'intervento dovrà essere ottenuto con in Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla realizzazione della linea di connettività ambientale della vicinale dei roggioni e della roggia maestra.

Si modifica anche la cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole integrando il cartiglio con la simbologia della nuova sottozona e cambiando la simbologia che identificava l'azzoneamento del mapp. 573 da B7 a B9.3.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di cambiare la documentazione cartografica e la normativa come su descritto.

**OSSERVAZIONE N. 528 del 4.05.2009 prot. n. 8710****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Crespi Franco e Alberto****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Malvaglio, via Istria****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 19 mapp. 23****1 Sintesi dell'osservazione**

Si chiede di stralciare una parte dell'Ambito produttivo 7 e di riclassificarlo B8 così da riunificarlo all'attività produttiva esistente.

**CONTRODEDUZIONE**

La proposta di riunificare il lotto con un azionamento comune è ragionevole e non danneggia il principale obiettivo dell'Ambito 7 che, assieme all'Ambito 8 è quello di tutelare e acquisire la grossa macchia boscata tra la via Einaudi e Malvaglio.

Il contesto resta comunque complesso per la sovrapposizione di Ambiti.

Si può accogliere la richiesta solo a condizione che venga costituito un nuovo Ambito produttivo identificandolo con il numero 32 che comprende la parte stralciata dell'Ambito 7 e il lotto già azionato B8.1 dell'osservante.

Si integra il paragrafo Contesto e Obiettivi dell'Ambito 7

**1 Ambito di completamento 7****1.1 Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.**

*L'Ambito corrisponde a parte dell'ex PA 4 residenziale e dell'ex PA 5 produttivo, il primo in via Einaudi e il secondo tra via Istria e Ragazzi del 99, del P.R.G., che non sono stati presentati per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..*

**1.2 Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante**

*L'accesso veicolare alle future costruzioni deve avvenire dalla via Ragazzi del 99.*

*L'Ambito costituisce un tratto del Work Business and Service front (WBS) che si sviluppa lungo viale della Resistenza.*

*La pianificazione attuativa deve essere coordinata con quella dell'Ambito 32 e con quella dell'Ambito 8 al fine soprattutto, di verificare le azioni per mitigare le interferenze con la residenza e realizzare le linee di connessione ambientale lungo via Einaudi.*

*A tal fine le aree interposte devono essere utilizzate solo a verde e la loro ampiezza non può essere ridotta.*

**1.3 Obiettivi della pianificazione attuativa**

- *completare la viabilità e le altre urbanizzazioni di via Ragazzi del 99;*
- *realizzare un tratto della linea di connettività ambientale a lato della via Einaudi;*
- *realizzare un tratto del WBS di Castano.*

**2 Ambito di completamento 32****5.1 Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.**

*L'Ambito comprende un'area produttiva esistente azionata nel P.R.G. D1 e una parte dell'ex PA 5 del precedente P.R.G. per il quale non era stata presentata domanda di adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..*

**5.2 Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante**

*L'accesso veicolare alle costruzioni esistenti e future può avvenire da via Malvaglio e via Istria.*

*La pianificazione attuativa deve essere coordinata con il PA 7.*

### 5.3 Obiettivi della pianificazione attuativa

- realizzare un'area di protezione a verde in via Istria per le abitazioni poste sull'altro lato della via
- Parcheggi pubblici sul lato di via Istria

#### Ambito di completamento 32

*Superficie lorda di pavimento assegnata all'Ambito*

*Slp = mq ~~1.200~~ 3.060*

*Fattibilità geologica*

*classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a*

Conseguentemente si modificano :

Piano delle Regole

Tavola 0b

NTA Art. 36    paragrafo Contesto e obiettivi Ambito 7  
                   paragrafo Contesto e Obiettivi Ambito 32  
                   paragrafo Utilizzazione Ambito 32

Piano dei Servizi

Tavola S1b

**OSSERVAZIONE N. 529 del 4.05.2009 prot. n. 8710**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Torno Piera**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Don Carlo Villa n. 2**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 46**

1 Sintesi dell'osservazione

Premesso che l'area di proprietà è compresa nel PL Kemmedy che l'osservante afferma essere stato completato, si chiede che i singoli edifici non siano più assoggettati alla normativa del Piano attuativo, bensì a quello della Zona B3.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole

**CONTRODEDUZIONE**

Nel caso in cui i PL non sono più in vigore, il lotto viene automaticamente riclassificato come Zona B2.1.

La motivazione a sostegno della richiesta non torna utile in quanto il lotto portato ad esempio è un errore che è stato segnalato dall'Ufficio tecnico e che deve essere doverosamente corretto, riclassificando il lotto all'angolo tra le vie Villa e Micca come B2.1.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

Conseguentemente si modifica:

**(vedi stralcio allegato)**

Piano delle Regole

Tavola 0b

**OSSERVAZIONE N. 530 del 4.05.2009 prot. n. 8714**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Lassini Roberto per conto di chi spetta e in relazione alla proprietà in oggetto**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Turbighina**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 14 mapp. 1, 2, 3, 145**

**1 Sintesi dell'osservazione**

L'osservante non condivide:

1.1 l'esclusione quale modalità di intervento, dell'assenso diretto

1.2 l'esclusione fra le destinazioni d'uso ammissibili quelle commerciali e produttive

1.3 il proporzionamento della capacità edificatoria ai costi dell'eventuale bonifica.

Propone di indicare un normale indice edificatorio, ad esempio 0,7 mc/mq.

**CONTRODEDUZIONE**

La discussione in merito al punto è superata dal parere espresso dal Parco del Ticino riguardo all'adozione del P.G.T. nel quale ha posto come condizione per poter prendere in considerazione l'esame del recupero del sito, che il volume e la superficie massimi consentiti siano quelli esistenti e sono ammesse solo la residenza e la funzione turistico-ricettiva.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 591 del 4.05.2009 prot. n. 8807**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Fornara Pierino**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Croce angolo via Schuster**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 21, 527, 528**

# 1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede l'esclusione dell'area dal piano di edilizia convenzionata (?) dei sigg. Croci (leggasi Ambito 22) in quanto diviso dalla via B. Croce.

## **CONTRODEDUZIONE**

La richiesta può essere accolta perché in effetti la via B. Croce costituisce una oggettiva suddivisione tra le due parti dell'ambito ed anche lo schema progettuale rappresentato sulla cartografia del Piano delle Regole ne aveva già tenuto conto.

Le altre proprietà comprese nell'Ambito 22 hanno presentato osservazioni analoghe, con cui chiedere lo scorporo della parte a nord della via

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e conseguentemente di modificare la relativa norma tecnica, definendo gli indici, i parametri e gli obiettivi del nuovo Ambito 30 di completamento residenziale del tessuto urbano consolidato, dando atto che la cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole è stata già modificata in relazione alla discussione della controdeduzione all'osservazione n. 488.

**OSSERVAZIONE N. 592 del 4.05.2009 prot. n. 8809****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Silvia Colombo****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Monte Grappa, via Cimabue, via Tintoretto****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 11 mapp 140****1     Sintesi dell'osservazione**

L'osservante descrive e documenta diffusamente le caratteristiche del lotto di proprietà che si è determinato frazionando la fascia lungo via Cimabue, tra le vie Monte Grappa e Tintoretto. In tal modo sono stati confermati due lotti distinti: uno è quello libero oggetto della presente osservazione e l'altro comprende la fabbrica del padre, costruita nel secondo dopoguerra.

L'osservante ci tiene a dimostrare che il lotto libero ha conservato le caratteristiche residenziali della zona circostante malgrado la trasformazione industriale avvenuta nella restante parte dell'isolato.

Il ragionamento dell'osservante è finalizzato a sostenere la richiesta di poter realizzare sull'area libera un intervento residenziale che invece l'inserimento in un unico P.I.I. 9 renderebbe impossibile, a causa soprattutto della presenza di un insediamento produttivo realizzato solo 5 anni fa (ditta D.G.M.)

In conclusione chiede:

- 1.1 di scorporare il mapp. 140 di sua proprietà dal P.I.I. 9
- 1.2 di annullare la previsione del verde nella parte sud del lotto oppure, in subordine, di ridurlo alla dimensione individuata nel P.R.G. vigente.

**2     Stato di fatto**

Nell'isolato sono presenti tre attività economiche e un lotto libero di proprietà dell'osservante che possiede anche l'attività economica ubicata all'angolo tra via Monte Grappa e via Cimabue. Le tre aziende sono tutte in attività. Le due che occupano la parte nord verso via Monte Grappa sono costruzioni datate, mentre quella che occupa la parte bassa sud-ovest verso via Tintoretto è di recente costruzione (vedi precedente punto 1).

**3     Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato**

Il P.R.G. vigente classifica le aree dell'isolato come segue:

- metà nord di via Giotto come Zona produttiva B12
- metà sud di via Giotto parte come Zona produttiva B12 e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto per decorrenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato.
- metà nord di via Cimabue parte come Zona produttiva B12
- metà sud di via Cimabue parte come Zona produttiva D1 e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto per decorrenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato tutto l'isolato è compreso nel P.I.I. n. 9

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Nell'esaminare questa osservazione si è tenuto conto che sono state presentate le osservazioni n. 254 e 510 che riguardano le altre parti dell'isolato e sono volte anch'esse ad ottenere comparti di interventi separati.
- b) Le problematiche esposte dall'osservante circa la disomogeneità delle situazioni presenti e delle diverse attese e necessità (confermate dalle osservazioni presentate dalle altre



proprietà) inducono a ritenere che la soluzione di un P.I.I. unico non sia la migliore per promuovere la trasformazione dell'isolato, pur nel corso del tempo, da produttivo a residenziale ed impedirebbe di intervenire anche sull'area dell'osservante che è invece interessato a realizzare proprio un complesso residenziale.

- c) Né il Documento di Piano né gli indirizzi della Disciplina dei P.I.I. indicano obiettivi il cui raggiungimento preveda la necessità di una attuazione unitaria del Programma Integrato esteso a tutto l'isolato.

E' ovvio che in linea di principio un progetto unitario esteso all'intero isolato avrebbe la possibilità di sviluppare soluzioni più funzionali, razionali e in genere migliori.

Soprattutto perché intervenire solo sul lotto libero con costruzioni residenziali (ma sarebbe uguale per gli altri lotti) mentre sono in piena attività gli insediamenti produttivi sarà particolarmente complicato perché il contrasto tra insediamenti residenziali e produttivi deve essere mitigato, così come richiesto dall'ASL, con fasce di protezione a verde densamente piantumate (vedi successiva lettera d).

Non essendo stato individuato, però, al momento, come si è detto, un obiettivo comune per tutta l'area che meriti lo sforzo di coordinare l'insieme dell'isolato, si può accettare di frazionare l'intervento in 3 Programmi, cioè il P.I.I. 9.1, che corrisponde alla metà nord della fascia lato via Giotto, il P.I.I. 9.2 che corrisponde alla parte restante della fascia sul lato di via Giotto e il P.I.I. 9.3 che corrisponde all'intera fascia sul lato di via Cimabue e comprende il lotto libero dell'osservante e dell'azienda paterna.

Più che in altri casi si dovrà mettere in pratica il coordinamento della progettazione con quello dei Programmi vicini, coordinamento la cui portata e attuazione pratica è stata chiarita e precisata con l'aggiunta della lettera O all'elenco dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.*.

- d) Inoltre dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e alla disposizione degli edifici quando l'approvazione di uno dei Programmi avvenga mentre sui lotti confinanti fossero ancora funzionanti le altre attività economiche, per garantire che vengano previste e realizzate fasce di mitigazione, senza trascurare l'obiettivo di realizzare una fascia di verde nella parte sud dell'isolato verso via Tintoretto per integrare il progetto del Parco del Ricordo e del Villorosi che si fondono proprio accanto a questa zona.
- e) L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica delle tavole delle previsioni del Documento di Piano e di quelle della cartografia del Piano delle Regole e la modifica del paragrafo relativo al P.I.I. n. 9 della *Disciplina dei P.I.I.*, che viene articolato in tre Programmi, cioè P.I.I. 9.1, P.I.I. 9.2 e P.I.I. 9.3.

Gli indici di riferimento sono analoghi a quelli applicati negli altri P.I.I. cioè 0,5 mc/mq sulle aree a servizi del P.R.G. con vincolo decaduto e 1,8 mc/mq sulle aree restanti, salvo eventuale diversa dimostrazione di un valore commerciale superiore degli edifici dismessi esistenti applicando la metodologia illustrata alla lettera C dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* da determinare nella fase della pianificazione attuativa.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione con le condizioni suesposte e dando atto che la documentazione cartografica e normativa è stata già modificata con la controdeduzione favorevole all'osservazione n. 254

**OSSERVAZIONE N. 593 del 4.05.2009 prot. n. 8812**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Iomini Franco e Felice**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Trieste**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 590**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di poter utilizzare l'immobile come deposito materiali e prodotti finiti della propria attività o in subordine di mantenere la destinazione commerciale B9.1 con possibilità di inserire una media struttura di vendita separata da quella esistente adiacente.

**CONTRODEDUZIONE**

Le direttive e la metodologia del Piano escludono, per coerenza, che sia possibile consentire un riassetto produttivo inserito in una zona a prevalente uso residenziale.

La richiesta presentata come subordinata, cioè l'uso commerciale con possibilità di aprire una media struttura di vendita, non può essere accolta perché le direttive comunali in materia commerciale escludono la possibilità di aprire nuove MSV tranne che negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali alla persona che si trovano tutti e tre nella zona del paese a nord del Canale

Naturalmente restando così le cose, nella propria struttura l'osservante potrà ospitare negozi cosiddetti di vicinato con superficie di vendita sino a 250 mq ciascuno.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE N. 613 del 5.05.2009 prot. n. 8932****ARPA Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Lombardia****Dipartimento provinciale di Milano U.O. Territorio e Attività Integrate di Parabiago****Osservazioni all'adozione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Castano Primo del 4.05.2009 prot. n. 58991**

Le osservazioni pervenute dal Dipartimento provinciale ARPA di Parabiago prendono sostanzialmente atto di quanto controdedito e condiviso in sede di adozione del PGT.

Le osservazioni prendono in considerazione alcuni fattori ambientali del Quadro di Riferimento Ambientale del Rapporto Ambientale di VAS (aria, acqua, rumore, mobilità e trasporti, energia e attività impattanti).

Per quanto attiene, nello specifico, alla componente "aria", viene suggerito l'attuazione di un monitoraggio con mezzo mobile.

Per quanto attiene alla componente "acqua", viene suggerito di prevedere specifiche analisi della qualità delle acque sotterranee.

Per quanto attiene alla componente "energia", viene richiesto di prevedere un'analisi su eventuali impianti e regolamenti per il risparmio energetico e idrico.

Data la natura di tali suggerimenti, tali approfondimenti verranno verificati in sede di monitoraggio del PGT, da attivarsi successivamente all'approvazione del PGT secondo le metodiche proposte dal Piano di Monitoraggio (PM) di VAS.

Il "Tavolo operativo di raccordo interistituzionale" previsto dal PM nel Rapporto Ambientale di VAS permetterà, pertanto, la definizione insieme agli Enti e ai Soggetti competenti in materia ambientale delle modalità di attuazione del controllo di Piano e la verifica dell'adeguatezza degli indicatori scelti e già condivisi in sede di Conferenza di Valutazione.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere l'osservazione.

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 614 del 6.05.2009 prot. n. 9044**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Gussoni Gianfranco**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigio**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 19 mapp. 14,94**

### 1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di:

- 1.1 eliminare il vincolo archeologico limitatamente all'area dell'osservante
- 1.2 precisare meglio quali siano gli insediamenti compatibili in Zona B8.1 e in particolare se sia consentita la permanenza dell'attività in essere
- 1.3 individuare l'area in classe 5 della zonizzazione acustica

### **CONTRODEDUZIONE**

- a) L'area a rischio archeologico è individuata dal PTC Provinciale sulla tavola 3C *Sistema paesistico ambientale del PTCP* regolato dall'art. 41 delle NdA.  
Si tratta quindi di un'indicazione che il Comune è tenuto a recepire introducendola nella propria strumentazione urbanistica.
- b) Gli insediamenti compatibili in Zona B8.1 sono tutti tranne quelli non ammessi elencati nel paragrafo "destinazione d'uso" dell'Art. 32 delle N.T.A del Piano delle Regole.
- c) La decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riassetto.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione,

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 620 del 07.05.2009 prot. n. 9205**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Raniello Giuseppe presidente pro tempore e legale rappresentante della Fondazione Opera Pia Francesca Colleoni De Maestri**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**cascina Malpaga**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg. 16 mapp 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 148, 150**

### 1. Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- 1.1 ampliare ulteriormente il perimetro I.C per comprendere almeno una parte dei terreni appartenenti all'Opera Pia che si trovano non lontani dal nuovo confine I.C., in direzione, appunto della cascina Malpaga
- 1.2 in relazione al punto precedente, localizzare una trasformazione urbanistica su parti delle aree appartenenti all'Opera Pia, nella quali il consumo del suolo trovi la sua giustificazione nel dare fattibilità all'intervento sulla cascina.
- 1.3 La zona a nord del Canale si presta di più ad una simile trasformazione perché l'uso agricolo non appare più confacente, stanti le caratteristiche del suolo (non idoneo) e la mancanza di irrigazione.

Si riconosce al Piano uno sforzo di inquadramento ed una attenzione alle necessità dell'operatore e alle condizioni per concretizzare gli obiettivi, tuttavia la disciplina data al solo contesto della cascina finisce per escludere che con il solo Programma integrato di intervento sia davvero possibile reperire il finanziamento necessario per la sistemazione del complesso

## CONTRODEDUZIONE

La contraddizione evidenziata nell'osservazione circa il bell'inquadramento e i buoni propositi espressi nel Documento di Piano e gli atti concreti è ben chiara agli stessi estensori del Piano e all'Amministrazione.

Non si può dimenticare che il Comune ha uno spazio di autonomia molto limitato in quanto, ciò che concretamente è possibile fare è unicamente la segnalazione al Parco della presenza importante della cascina e del grave stato in cui versa, (del resto ormai entrambi arcinoti ) che il passaggio formale della segnalazione al Parco e la schedatura ecc... sono un non senso).

La competenza è esclusivamente del Parco.

Ad esempio ciò che all'osservante appare come una buona idea, quale quella di affermare con coraggio che ci sono dei casi i cui è possibile correlare le scelte di valorizzazione edilizia in cambio del raggiungimento di obiettivi primari, come il recupero di un'area degradata, potesse essere esteso a situazioni analoghe, quali il recupero della Malpaga, hanno invece ricevuto il veto del Parco, che ha prescritto lo stralcio della norma e ha anche fatto notare come fosse addirittura illegittima, stante la normativa tecnica del Parco, prevedere la possibilità che nella cascina si insidino attività commerciali e quindi si è dovuto ritornare alla limitazione ferrea di residenza e servizi compatibili.

Nel merito, stante questa situazione e non escludendo che in un prossimo futuro si creino condizioni più favorevoli, la richiesta di ampliare l'I.C non è percorribile perché non vi sono più i margini per un ulteriore allargamento ma anche se ci fosse, ben difficilmente verrebbe accettata l'idea di farla andare oltre la circonvallazione, che delimita in modo preciso il margine urbano e dunque dell'I.C.

L'Opera Pia deve indagare in altre direzioni di abbinamento, che non richiedano l'allargamento dell'I.C. perché se la superficie di ricaduta di eventuali vantaggi volumetrici possono stare dentro l'I.C. anche se la cascina e le aree collegate sono fuori divengono oggetto di compensazione.

Alla fin fine, però, il vero invitato di pietra al tavolo di questa discussione è il cavatore, quello con la C maiuscola che sta dirigendosi con la sua attività verso la cascina e ha programmato di addirittura di farla per 20 anni, sino a lambire proprio la cascina.

Questo rapporto ci sarà o non ci sarà, mentre dovrebbe esserci.

Questo è il problema: esserci o non esserci?

Il parere sull'osservazione non può che essere di non accoglimento

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE** N. 621 del 12.05.2009 prot. n. 9456  
**PRIMA INTEGRAZIONE** N. 624 del 15.07.2009 prot. n. 13728  
**SECONDA INTEGRAZIONE** N. 625 del 20.07.2009 prot. n. 13941  
**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**  
**Noè Aldo legale rappresentante della ditta OMN**  
**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**  
**via Adua**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**  
**Fg. 17 mapp. 11, 12**  
**Fg. 20 mapp 547, 597, 598**

### 1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- 1.1 correggere l'errore rappresentato dal mancato azzonamento come area produttiva, del cortile coerenziato a sud del capannone e già regolarmente cintato verso la vicinale dei roggioni
- 1.2 riclassificare l'area B8 anziché l'attuale azzonamento B7
- 1.3 inserire nell'Ambito di trasformazione 4 gli interi mappali di proprietà che risultano tagliati dalla prevista circonvallazione mentre una parte ora è all'esterno dell'I.C..

### **CONTRODEDUZIONE**

- a) La correzione riferita al capannone esistente è un dovere e quindi viene accettata la proposta.
- b) Invece la richiesta di riclassificazione dell'area nel suo complesso non può essere accolta perché contrasta con la direttiva del Piano per cui alle attività produttive che si trovano in zone residenziali è consentito unicamente il mantenimento ma non l'ampliamento.
- c) Anche la richiesta di allargare il perimetro I.C. non è accoglibile perché la circonvallazione per quanto semplicemente prevista, è una delimitazione precisa.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla riclassificazione da viabilità a Zona B7 del cortile sul lato sud. Conseguentemente si modifica:

Piano delle Regole

Tavola 0b

**(vedi stralcio allegato)**

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 622 del 12.05.2009 prot. n. 9466**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Karayan Anna**

**Ruggeri Lucio Carlo, Pierangelo, Emanuela**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Sanzio**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 6 mapp. 421**

1 Sintesi dell'osservazione:

Chiedono di stralciare l'area dall'Ambito 21 per riclassificarlo come residenziale di completamento.

### **CONTRODEDUZIONE**

La richiesta di stralcio non può essere accolta perché gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.



**FUORI TERMINE****OSSERVAZIONE N. 623 del 18.05.2009 prot. n. 11.271****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Papili Rosalia****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Crocefisso****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 9 mapp. 294**1 Sintesi dell'osservazione:

Chiede di riclassificare l'immobile in oggetto, conosciuta come Villa Ferrari, da attrezzature varie a Zona A.

**CONTRODEDUZIONE**

Si prende atto dello stato di fatto e si riclassifica l'immobile come Zona A2.

Ciò considerato si propone di accogliere l'osservazione e conseguentemente si modifica:

Piano delle Regole

Tavola 0b

**(vedi stralcio allegato)**

Piano dei Servizi

Tavola S1b

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 626 del 25.7.2009 prot. n. 14370**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ramponi Agnese, Camilla Enrica, Carla**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Tiepolo, Olimpiadi**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 8 mapp. 2, 3**

### 1 Sintesi dell'osservazione

Chiedono lo stralcio dell'area dall'Ambito 28 e la riclassificazione come Zona B8.2.

### **CONTRODEDUZIONE**

La richiesta di stralcio non può essere accolta perché gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 627 del 25.7.2009 prot. n. 14371**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ramponi Agnese, Camilla Enrica, Carla**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Buscate angolo via Nitti**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 mapp. 163**

### 1 Sintesi dell'osservazione

Chiedono di stralciare l'area dall'Ambito 18 e di riclassificarlo come Zona B3.3.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione può essere accolta parzialmente scorporando l'area degli osservanti e l'altra posta sull'altro lato della SP 34 (per Buscate) (Abbinati 1 e 2) costituendo un nuovo Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato n. 33 a sé stante.

Di riflesso si riduce come superficie e volume l'Ambito 18 da cui il nuovo Ambito viene stralciato.

Il paragrafo Contesto e obiettivi dell'Ambito 18 viene adattato:

#### Ambito di completamento 18 e abbinati

*Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde ad un lotto di completamento del P.R.G. e ad aree di "standard" non acquisito con vincolo decaduto del P.R.G. poste a sud di via Nitti.

*Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità principale è costituita dalla via Nitti, affiancata alla linea di connettività ambientale del canale diramatore che ha la sua presa d'acqua dal Villorosi in prossimità del termine della via stessa (nell'Ambito abbinato 14.2).

La pianificazione attuativa dovrà coordinarsi con quella dell'Ambito abbinato 14.2, posto a nord della via, sino al Villorosi e ha gli stessi obiettivi di carattere ambientale legati alla linea di connettività e alla sponda del Canale Villorosi stesso.

Andrà tenuto presente anche il coordinamento con le opere di mitigazione che saranno realizzate sul terreno soprastante il tratto in galleria della superstrada Marcallo-Malpensa, che transita ad est dell'Ambito.

*Obiettivi della pianificazione attuativa*

- ~~realizzare il tratto iniziale della linea di connettività ambientale che affianca via Nitti;~~
- riqualificare la sponda del Villorosi e realizzare il tratto del percorso ciclopedonale attrezzato lungo il Canale;
- estendere, attrezzare e piantumare la fascia di mitigazione (macchie e filari alberati e piste ciclopedonali) sino alla superstrada Marcallo-Malpensa.

Mentre quello del nuovo Ambito 33 viene redatto ex novo

#### Ambito di completamento 33 e Abbinato 33

*Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

Si compone di un Ambito principale posto in via Nitti angolo via per Buscate e dell'Abbinato 33 posto a sud della stessa via. Le aree comprese nell'Ambito e nell'Abbinato sono "standard" non acquisiti, con vincolo decaduto.

*Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'accessibilità veicolare alle aree edificabili avviene dalla via Nitti.

La pianificazione attuativa deve essere coordinata con l'Ambito di completamento 18 verso est e con gli altri Ambiti a ridosso della vicinale dei Roggioni, verso ovest.

*Obiettivi della pianificazione attuativa*

Realizzare la linea di connettività ambientale corrispondente al derivatore secondario del canale Villorosi e della vicinale dei Roggioni.

Lo stesso dicasi per i rispettivi paragrafi Volume e Altezza dell'Ambito di completamento 18

Volume assegnato all'Ambito

V = mc ~~10.200~~ 9.880

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell'Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree:

~~32,2%~~ mc 3.280 all'area del lotto di completamento residenziale del precedente P.R.G.

~~67,8%~~ mc 6.600 alla restante superficie territoriale

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

e dell'Ambito di completamento 33 e Abbinato 33

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 2.446

I diritti edificatori vanno attribuiti applicando l'indice di perequazione di 0,5 mc/mq

mc 1.385 alle aree comprese nell'Ambito 33

mc 1.061 alle aree comprese nell'Abbinato 33

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere le modifiche e le integrazioni di cui sopra.

Conseguentemente si modificano :

Piano delle Regole

Tavola 0b

N.T.A. ART. 35 paragrafo Contesto e Obiettivi Ambito 18

N.T.A. ART. 35 paragrafo Contesto e Obiettivi Ambito 33

N.T.A. ART. 35 paragrafo Volume e Altezza Ambito 18

N.T.A. ART. 35 paragrafo Volume e Altezza Ambito 33

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 628 del 27.07.2009 prot. n. 14386**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**TRC Immobiliari**

**Galazzi Attilia**

**Baratella Gianmario**

**Nicolini Graziana**

**Colzani Gianpietro e Paolo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Robecchetto**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 23 mapp. 287, 17, 18, 307, 308**

### 1 Sintesi dell'osservazione

Chiedono di inserire nel P.G.T. la previsione di un posteggio ubicato oltre la sede stradale confinante con il Comune di Robecchetto con Induno, al servizio dell'insediamento industriale TRC Candiani SpA di Robecchetto

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione può essere interpretata solo come invito al Comune di allargare la procedura speciale in corso per la variante del perimetro I.C. presentata in concomitanza con l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale (leggasi P.G.T.).

L'ampliamento è stato messo a punto con l'adozione del P.G.T. di febbraio e adattato in relazione alle osservazioni pervenute ed accolte interamente o parzialmente.

Il nuovo perimetro configura un ampliamento della superficie in I.C. che raggiunge pressochè il limite consentito del 5%.

Ciò costituisce un primo obiettivo problema perché la possibilità di accoglimento comporta una corrispondente riduzione a scapito di altre zone.

In ogni caso è altamente improbabile una favorevole conclusione di una siffatta Variante perché il comma 9 dell'art. 12 delle NdA del PTC del Parco non consente di creare nuove sottozone I.C. e per dare continuità al perimetro dell'I.C. esistente sarebbe necessario prolungarlo dall'incrocio della via per Robecchetto sino alla Zona della proposta.

Astenendoci quindi dall'esprimere un giudizio di merito sulla proposta che innanzitutto dovrebbe essere valutata preventivamente con il Comune di Robecchetto e naturalmente con il Parco, ma ritenendo che non ci siano i presupposti nominativi per approvarla, si propone di non accogliere l'osservazione.

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 631 del 4.08.2009 prot. n. 15035**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Papili Rosalia**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Magenta**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 437, 438**

1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di eliminare l'obbligo di Permesso di Costruire Coonvenzionato sul lotto B3.3 o in subordine di precisare che la Convenzione relativa ha valore esclusivamente per l'ipotesi di utilizzazione a scopo edificatorio dell'intera proprietà.

### **CONTRODEDUZIONE**

La necessità di subordinare gli interventi edilizi al convenzionamento nasce in termini generali nei casi in cui vi sia la necessità di esercitare un maggior controllo da parte dell'Ente sugli interventi che modifichino sostanzialmente la sagoma del fabbricato, le sue dimensioni e posizione sul lotto e in altezza soprattutto nel rapporto con le aree circostanti nonché sotto il profilo tipologico e architettonico. Ma soprattutto il P.C.C. è indispensabile quando si deve definire e intervenire per integrare, rifare o costruire ex novo opere di urbanizzazione sul posto o nelle vicinanze.

La situazione che si è voluta segnalare nel caso specifico è l'interesse del Comune ma anche dei privati a sviluppare il coordinamento con il P.I.I. 19 che abbraccia il lotto dell'osservante.

Saranno le concrete condizioni che potranno presentarsi nelle due situazioni a orientare il soggetto pubblico e i privati verso la soluzione dei problemi.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

## FUORI TERMINE

**OSSERVAZIONE N. 633 del 27.07.2009 prot. n. 16049**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Perotta Angelo**

1 Sintesi dell'osservazione

- 1 propone di fissare anche gli indici minimi di utilizzazione edificatoria
- 2 propone di escludere dal calcolo del volume i piani seminterrati
- 3 propone di escludere dal conteggio del volume il locale deposito immondizie anche quando è fuori terra, purchè addossato alla recinzione con ingresso diretto dalla via
- 4 fognature. Questioni varie
- 5 cono del rumore Malpensa.
- 6 viabilità. Questioni varie
- 7 tetto verde. Ritiene che l'applicazione sia auspicabile nelle grandi città che hanno carenza di superfici e indici di utilizzazione molto elevati
- 8 le quantità minime dei servizi sono eccessive e portano ad un aberrante/anormale utilizzo del verde nel contesto topo morfologico della città di Castano.

### CONTRODEDUZIONE

- a) gli indici minimi di costruzione sono caduti in disuso perché, se mai, la tendenza è quella opposta
- b) i vani seminterrati sono stati esclusi dal calcolo, semprecchè non abbiano i requisiti dell'agibilità
- c) la norma già consente di escludere dal conteggio della Slp i locali accessori a certe condizioni
- d) la materia della fognatura sarà trattata dal PUGSS
- e) il cono del rumore riportato sulla cartografia è ripreso dal Piano di Zonizzazione acustica. Non risultano altri con.
- f) La viabilità disegnata sulla cartografia del Piano delle Regole (e ancor più quella sulle previsioni del Documento di Piano) non hanno alcun valore edilizio. Perciò le problematiche sollevate, per quanto interessanti, non sono specificatamente pertinenti.
- g) Il tetto verde non è un obbligo ma una possibilità che potendosi riflettere sull'applicazione del rapporto di copertura, può tornare utile anche nella situazione di Castano.
- h) Utilizzare termini come "anomalo/aberrante" riferendosi ad una eventuale sovrabbondanza di verde non sembra opportuno.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione

**OSSERVAZIONE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DEL COMUNE DI CASTANO PRIMO  
del 8.09.2009 prot. n. 16564**

Il servizio urbanistico ed edilizia privata del Comune di Castano Primo diretto dall'arch. Paola Taglietti, ha presentato le seguenti richieste di chiarimenti, precisazioni e/o correzione:

## **PIANO DELLE REGOLE**

Con riferimento alla Norme Tecniche del Piano delle Regole :

- All'art.3 dell NTA “ *Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle unità di misura* “ si evidenzia una difformità nella definizione di “Superficie permeabile” rispetto all'art.3.3.6 del Regolamento Locale di Igiene.Tale difformità è stata segnalata anche nell'osservazione dell'ASL.
- All'art.3 dell NTA “ *Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle unità di misura* “ alla voce “distanza dai confini tra gli edifici e dalle strade” è necessario chiarire meglio la disciplina degli edifici accessori in considerazione di quanto riportato anche all'art.12 punto 1.4 “ubicazione delle autorimesse” All'art.3 dell NTA “ *Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle unità di misura* “
- All'art. 5 “*Destinazioni d'uso principali e definizione delle attività non compatibili con la residenza*“ a seguito di verifica condotta dall'ufficio commercio, si segnala la necessità di indicare nell'elenco delle attività commerciali non compatibili con la residenza le “sale gioco”.Inserire inoltre, per una migliore comprensione dopo “servizi non compatibili” la parola “alla persona” a pag.14 delle NTA
- All'art.5 alla voce “attività non compatibili con la residenza”, si ritiene utile precisare la destinazione di “commercio all'ingrosso” così come definita all'art.4 comma 1 lettera a) del Dlgs n.114/1998
- All'art.6 “*Quantità minime di aree per servizi in relazione alle destinazioni d'uso e ai loro mutamenti*“ dopo l'espressione “...al termine ovest della piazza” la dizione “Mazzini” a pag.14 delle NTA
- All'art.7 “*Caratteristiche del tetto verde e di altri elementi costruttivi rilevanti per l'applicazione delle presenti norme* “ alla voce “Tetto verde” si ritiene opportuno meglio specificare le caratteristiche tecniche dello spessore nella tipologia “intensiva”. Si rileva inoltre l'opportunità di definire lo spessore minimo tra i due indicati nella norma.
- All'art.12 “*Disciplina dei posti auto privati e dei locali accessori* “ Non è stata disciplinata la distanza dei cancelli carrai dalle strade. Inoltre alla fine del terzo capoverso togliere la parola “seminterrati” che è scritta due volte.
- All'art.13 “*Recinzioni*” cancellare al primo rigo la frase “...con i tipi fissati dalle norme di zona”. Tale riferimento non trova riscontro nelle suddette norme.
- All'art.13 “*Recinzioni*” è opportuno chiarire la disciplina delle recinzioni nelle zone agricole del territorio poste all'interno della perimetrazione IC poiché nelle NTA è riportata solo quella esterna alla suddetta perimetrazione.
- All'art.13 “*Recinzioni*“ è opportuno precisare la disciplina delle recinzioni, ai fini della tutela della proprietà, di aree soggette alla pianificazione attuativa in attesa dell'approvazione del P.A.



- All'art.14 *“Limiti di rispetto, arretramento e attenzione”* al punto 4 “Fascie di rispetto” si segnala che la procedura transitoria riportata può essere superata in quanto in data 9.07.2009 prot.13333 è pervenuto parere tecnico favorevole dalla Regione Lombardia Direzione Generale Casa ed Opere Pubbliche in merito al “Reticolo idrico Minore” proposto dal Comune. Successivamente il Comune provvederà ad atto di specifica approvazione del “Reticolo idrico Minore”.
- All'art.20,art.22 ed ovunque riportato, sostituire il riferimento normativo “...L.R. n.27/2004..”, norma abrogata, con “...L.R.31/2008..”
- Esaminata la disciplina dei Servizi di cui all'art.40 delle NTA si ritiene opportuno meglio esplicitare ai fini della verifica dell'indice ammesso nelle zone di PGT dei “servizi privati” di cui al punto 7.2 ed in considerazione della loro presenza all'interno di edifici assoggettati a verifiche di edificabilità espresse alternativamente in volume o SLP si ritiene opportuno chiarire le modalità di calcolo indicandola espressamente all'art.3 delle NTA *“Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle unità di misura”*. Tale precisazione è da correlarsi anche alla disciplina prevista all'art.21 *“Incentivazione volumetrica per la realizzazione dei servizi commerciali e alla persona, dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia bioclimatica e ....”* punto 1.1 “Ambiti di incentivazione commerciale e dei servizi alla persona”. Si suggerisce inoltre di inserire all'art.40 punto 6 “destinazioni d'uso” dopo la dizione “servizi” la parola “alla persona”.
- All'art.22 punto 3 “Consumo di aree agricole” si segnala la necessità di adeguare la disciplina della maggiorazione del costo di costruzione in caso di sottrazione di superfici agricole alla DGR8/8757 del 22.12.2008
- All'art.27 chiarire l'intestazione della zona B3.2 “residenziale esistente con giardino”
- All'art.31. zona B7 – *Produttivo da trasformare in residenza*- si segnala per una maggior chiarezza della norma l'opportunità di precisare le tipologie di intervento edilizio ammissibile nel periodo di mantenimento dell'attività produttiva. Si suggerisce di riportare la previsione di non obbligatorietà minima di demolizione in caso di PCC o PR anche nel comma relativo agli indici di zona
- Con nota prot.4356 del 9.03.2009 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha decretato l'interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 commi 1 e 4 del Dlgs 42/2004 degli edifici costituenti la Cascina Malaga (vedi allegato A). Tale condizione deve essere segnalata nell'azonamento di Piano, nella disciplina generale e del relativo Piano Integrato di intervento.
- All'art.35 Zona C1 , art.36 zona C2, art.37 zona C3 ed art.38 zona C4 si chiede, ove possibile, di precisare la definizione specifica dei singoli AMBITI di Completamento e di Trasformazione aggiungendo anche la destinazione prevalente, ad esempio “Ambito di completamento residenziale n....”
- All'art.35 - Zona C1 – *Residenziale di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato* - alla voce destinazioni d'uso, così come scritta sembra che il commercio sia vietato tout court
- all'art.39 – Zona agricola- al punto 1 si ritiene opportuno citare le zone e gli articoli anche per gli edifici non agricoli perimettrati
- La Provincia di Milano ha approvato, con Disposizione dirigenziale del “Settore Risorse Idriche, cave e acque superficiali” n.99 dell'11/3/2009, il progetto di gestione produttiva dell'Ambito territoriale estrattivo ATEg1 del Piano Cave provinciale – comuni di Castano Primo e Nosate - ai sensi dell'art.11 della L.R. 14/1998. Tale progetto prevede il recupero a destinazione residenziale di porzione della cava. E' ora possibile procedere a trasporre tale previsione provinciale, condivisa in sede di conferenza di servizi dai Comuni, nel PGT, definendo una disciplina dell'intervento che oltre a correlarsi con le azioni di recupero ambientale più generale della cava assuma le specifiche prescrizioni dettate dalla Provincia ai fini di un corretto inserimento ambientale del suddetto recupero residenziale. Per

l'inserimento di tale previsione nel PGT è stata presentata anche specifica osservazione da parte della proprietà delle aree

- All'art.42 indicare l'esatta competenza in merito all'approvazione dei progetti di opere pubbliche
- All'art.43 Riportare anche in questo articolo i capoversi del Documento di Piano che regolano le condizioni di variazione dell'area fondiaria.

#### Con riferimento all'Azzonamento

- Si segnala che non è stato riportato sulla cartografia dell'azzonamento del Piano delle Regole l'esatta conformazione della fascia a verde del lotto posto all'angolo tra la via Lonate e la Via Europa oggetto di intervento già assentito – DIA n.1495/08 del 26.03.2008
- Si segnala che a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 28.04.2009 di approvazione di atto di permuta con privati per l'acquisizione da parte del Comune di area da destinarsi alla realizzazione della palestra a servizio del plesso scolastico di via Acerbi è necessario inserire tale previsione nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi
- Il lotto in via per Cuggiono inserito nell' Ambito n.16, inerente un'attività di florovivaista non è azionato
- Si segnala il completamento dell'anello ciclopedonale lungo il Villorosi tra il ponte Iomini ed il Ponte di via Gallarate

### **DOCUMENTO DI PIANO**

#### Con riferimento alla Relazione

- A pag. 16 del DDP punto 2.5 correggere l'indicazione "G1" semplicemente in "G"
- A pag.113 punti 3.1,3.2 e 3.3 aggiungere i totali della Sf
- A pag 136,137,138,139,140: inserire tutte le sottonumerazioni. Inoltre al punto 4.2.4 correggere "direzionali", al 4.3.4 chiarire la disciplina dei possibili ampliamenti dei perimetri dei piani attuativi in relazione alle aree agricole interne alla perimetrazione IC

### **CONTRODEDUZIONE**

#### a) Riferimento al primo punto

L'osservazione dell'ASL lascia intendere che nel caso il numero dei parcheggi sia molto limitato potrebbe non essere necessario pavimentarli e quindi potrebbero essere esclusi dal conteggio della superficie coperta; questo era infatti l'intendimento degli estensori del Piano.

In conclusione però si ritiene più opportuno cancellare interamente la nuova definizione di superficie filtrante perché la compresenza di due diverse modalità di valutare la questione (quella dell'art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene e quella delle N.T.A. del Piano delle Regole) porterebbe a confusioni interpretative e maggiori possibilità di contenzioso, come evidenzia, del resto, la stessa nota dell'U.T..

Si propone quindi di cancellare il testo adottato e di sostituirlo con un semplice rinvio al citato articolo del R.L.I..

#### b) Riferimento al secondo punto

Il testo del penultimo capoverso del paragrafo Distanza dai confini ecc. dell'art. 3 è stato modificato a seguito della discussione riguardante l'osservazione n. 326, chiarendo che: l'altezza di mt 3 è riferita alla tipologia edilizia con la copertura inclinata, avente il colmo addossato al confine. Ciò al fine di ottenere una resa architettonica più gradevole e una migliore protezione dall'acqua di pioggia.

Con la seconda parte del capoverso si è voluto specificare che questi piccoli edifici (la cui altezza netta media interna non può eccedere mt 2,50 e max 2,70) non fanno, come si dice in gergo, distanza. Cioè non devono rispettare le distanze minime dal confine né quella tra pareti finestrate antistanti, in particolare la loro presenza non comporta l'obbligo per la proprietà confinante di doversi arretrare a 10 mt con le eventuali nuove costruzioni. Il punto 1.4 dell'art. 12 stabilisce inoltre che questi stessi fabbricati (box e accessori) devono essere addossati agli edifici principali o al confine. Nel caso non siano addossati all'edificio principale (e quindi siano addossati al confine) deve essere garantita la permanenza di una distanza minima tra la parete dell'edificio principale e quella antistante del fabbricato accessorio/box, di almeno 3 mt.

Per eliminare i dubbi in proposito si esplicita all'art. 3 che la distanza è riferita agli edifici posti sul lotto confinante.

c) Riferimento al terzo e quarto punto

Come richiesto si integra il secondo capoverso del paragrafo Attività non compatibili con la residenza dell'art. 5, aggiungendo "SALE GIOCO" dopo club privati e "COMMERCIO ALL'INGROSSO COSÌ COME DEFINITO ALL'ART. 4 COMMA 1 LETTERA A) D.LGS 114/98" in coda al testo adottato.

Si completa anche la definizione dei servizi non compatibili specificando che si tratta di servizi ALLA PERSONA.

d) Riferimento al quinto punto

Si integra la terza riga della seconda puntinatura dell'art. 6 con la dicitura "MAZZINI", dopo "termine ovest della piazza".

e) Riferimento al sesto punto

Si chiarisce che nella tipologia del tetto verde intensivo lo spessore del terreno comprende anche gli strati drenanti.

Inoltre si fissa lo spessore minimo in cm 80 circa, a significare che la misura è orientativa e sta a indicare lo standard prestazionale di questa tipologia di copertura naturale, che si distingue da quella estensiva, caratterizzata invece da uno spessore molto più ridotto.

Conseguentemente si integra il secondo capoverso del paragrafo Tetto verde dell'art. 7 aggiungendo "E DEGLI STRATI DRENANTI" dopo "intensiva lo spessore del terreno" e aggiungendo "CIRCA" prima di 80 e cancellando "100".

f) Riferimento al settimo punto

In accoglimento di alcune osservazioni presentate riguardo alla distanza della rampa dal cancello e/o dalla strada il punto 1.4 dell'art. 12 è stato integrato con un ultimo capoverso che specifica come il cancello carraio con sola apertura manuale debba distare dal filo della carreggiata stradale almeno mt 5, con la possibilità di poter essere costruito a distanza inferiore e, al limite, anche allineato con la recinzione stessa, nel caso sia dotato di apertura automatica con comando a distanza. La ratio della norma è quella di impedire che l'automezzo invada la carreggiata stradale durante la sosta per eseguire manualmente l'apertura del cancello.

g) Riferimento all'ottavo punto

L'osservazione dell'Ufficio è esatta, in quanto le caratteristiche delle recinzioni sono declinate nello stesso articolo 13.

Si elimina, perciò, dalla prima riga dell'articolo, la frase "CON I TIPI FISSATI DALLE NORME DI ZONA".

h) Riferimento al nono e decimo punto

Per colmare la lacuna evidenziata dall'Ufficio, si integrano i punti 4 e 6 dell'art. 13 rispettivamente con le seguenti frasi "LE RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO I.C. POSSONO ESSERE REALIZZATE NEL RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE FISSATE DALL'ART. 9 Nda DEL PTC DEL PARCO DEL TICINO PER LE ZONE G AGRICOLE" e "SINO ALL'APPROVAZIONE DEI PA, SONO CONSENTITE SOLO RECINZIONI PROVVISORIE FACILMENTE REMOVIBILI E SOLO AL FINE DI TUTELARE L'AREA E LA PROPRIETA', IMPEDENDO IL PASSAGGIO E/O L'USO DA PARTE DI PERSONE ESTRANEE SENZA, PERÒ, PRECOSTITUIRE IN ALCUN MODO UNA TRASFORMAZIONE D'USO E UNA LOTTIZZAZIONE DI FATTO"

i) Riferimento all'undicesimo punto

Facendo seguito alla comunicazione dell'Ufficio circa la conclusione positiva dell'esame regionale del Reticolo idrografico minore, si provvede a cancellare dalla decima punteggiatura dell'art. 14 la norma transitoria, cosicchè le distanze in vigore dal ciglio dei canali del reticolo sarà mt 7 per i derivatori (secondari) e mt 5 per i diramatori (terziari)

l) Riferimento al dodicesimo punto

Si sostituiscono i riferimenti normativi alla L.R. 27/2004, abrogata, con quelli alla nuova legge regionale 31/2008, contenuti negli artt. 20 e 22.

m) Riferimento al tredicesimo punto

Il volume dei servizi privati è dato dal volume del solido geometrico che li contiene.

Per colmare la carenza normativa al riguardo si aggiunge un secondo capoverso al paragrafo Volume degli edifici dell'art. 3 così composto:

"IL VOLUME DEI SERVIZI PUBBLICI E DI QUELLI PRIVATI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 40.7.2 DELLE PRESENTI NORME SI CALCOLA MOLTIPLICANDO LA SUPERFICIE COPERTA DELIMITATA DALLA FACCIA ESTERNA DELLE PARETI PERIMETRALI, PER L'ALTEZZA REALE MISURATA ALL'INTRADOSSO DELLA COPERURA (SOLIDO GEOMETRICO)."

Inoltre si precisa al punto 1.1 dell'art. 21 che l'edificabilità incentivabile negli omonimi Ambiti, è data rispettivamente dal volume, dalla superficie lorda di pavimento e nel caso dei servizi privati, dal solido geometrico calcolato ai sensi dell'art. 3.

A tal fine si cancella "VOLUME EDIFICABILE" e lo si sostituisce con "L'EDIFICABILITA' PREVISTA (RISPETTIVAMENTE VOLUME, SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O IL SOLIDO GEOMETRICO PER I SERVIZI CALCOLATO COME INDICATO ALL'ART. 3)"

Infine si aggiunge la specificazione "ALLA PERSONA" dopo servizi del punto 6 dell'art. 40.

n) Riferimento al quattordicesimo punto

Il nuovo testo del punto 3 dell'art. 22 è il seguente:

3 Sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono (consumano) superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ai sensi del comma 2bis art. 43 L.R. 12/2005 e DGR n. 8/8757 del 22.12.2008 ad una maggiorazione percentuale del 5% del Contributo di costruzione in quanto Castano Primo è compreso nel Parco Regionale del Ticino.

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dalla L.R. 12/2005 al comma 1 lett e) dell'art. 27.

Il Contributo di costruzione è definito dalla L.R. 12/2005 al comma 1 dell'art. 43 ed è composto sia dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia dal Contributo sul

costo di costruzione. Nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione non è ammissibile lo scomputo relativamente alla quota della maggiorazione.

Sono considerate superfici agricole nello stato di fatto quelle individuate sulla cartografia regionale DUSAF 2.0.

o) Riferimento al quindicesimo punto

La richiesta dell'Ufficio è pertinente perché consente di chiarire che la Zona B3.2 non comprende soltanto lotti costruiti ma anche lotti liberi.

La precisazione va riportata nel terzo capoverso dell'articolo 27, integrando la definizione della Zona B3.2 come residenziale esistente o LOTTI LIBERI con giardino.

p) Riferimento al sedicesimo punto

Si completa la norma del paragrafo Modalità d'intervento e incentivazione dell'art. 31, aggiungendo il nuovo capoverso "IN CASO DI MANTENIMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA SONO CONSENTITI SOLO GLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO".

Inoltre si richiama nel paragrafo Indici di Zona, anticipando la possibilità declinata dalla norma nei paragrafi successivi, di evitare la condizione dell'obbligo della di una parte dei volumi esistenti, richiedendo di effettuare l'intervento con un Permesso di Costruire Convenzionato o un Piano di recupero, aggiungendo un nuovo capoverso al paragrafo Indici di Zona:

"LA CONDIZIONE DELLA DEMOLIZIONE NON OPERA NEL CASO DI INTERVENTO CON PCC O PR AI SENSI DEL SUCCESSIVO PARAGRAFO MODALITA' DI INTERVENTO".

q) Riferimento al diciassettesimo punto

Si prende nota dell'apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 10 commi 1 e 4 del D.Lgs 42/2004 degli edifici che costituiscono la Cascina Malpaga. Il vincolo viene richiamato negli articoli 15, 39 e 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole e nella Disciplina dei P.I.I. Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I. localizzati all'esterno del perimetro I.C. P.I.I. Cascina Malpaga.

r) Riferimento al diciottesimo punto

L'esigenza dell'Ufficio viene soddisfatta aggiungendo le informazioni richieste nei rispettivi paragrafi Contesto e obiettivi della pianificazione attuativa degli artt. 35, 36, 37 e 38 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

s) Riferimento al diciannovesimo punto

La perplessità dell'Ufficio circa la non ammissibilità della destinazione d'uso commerciale in Zona C1 è giustificata perché per un errore materiale è stata omessa la specificazione che il commercio non ammesso è quello non compatibile.

Si rimedia correggendo l'errore aggiungendo al paragrafo Destinazione d'uso dell'art. 35, dopo commercio "NON COMPATIBILE".

t) Riferimento al ventesimo punto

Si integra il testo della norma della Zona E2.1 del punto 2 dell'art. 39 con l'aggiunta della frase: "AD INTEGRAZIONE DI QUANTO SOPRA E PER QUANTO DOVESSE ESSERE NECESSARIO, SI APPLICANO LE NORME DELL'ART. 9 DELLE N.dA DEL PTC DEL PARCO".

u) Riferimento al ventunesimo punto

Nell'esame dell'osservazione n. 27, presentata dalla proprietà delle aree interessate alla gestione produttiva dell'ATE G1 e al relativo progetto di recupero e nella formulazione della relativa controdeduzione, si è data applicazione alla Disposizione dirigenziale n. 91 dell'11/3/2009 del Direttore del Settore Risorse idriche cave e acque superficiali.

Si è dovuto tenere conto anche del Decreto n. 9175 del 16.09.2009 della D.G. Qualità dell'Ambiente della Regione con la Valutazione di incidenza definitiva del P.G.T., decreto che contiene una prescrizione che riguarda specificatamente l'intervento previsto nella cava.

v) Riferimento al ventiduesimo punto

Approfondendo la questione della competenza si è in parte riformulato il testo dei punti 1.1 Rete stradale e 1.2 Piste ciclabili dell'art. 42.

Nel primo caso il Responsabile del settore tecnico/LL.PP dell'Amministrazione comunale è il soggetto competente ad approvare i progetti esecutivi delle strade comunali, mentre si dovrà valutare articolatamente in relazione alla natura dell'opera e del livello progettuale quale sia l'organismo comunale competente ad emettere il parere.

Nel secondo caso trattandosi di progetti definitivi l'approvazione è di competenza del responsabile del Settore tecnico/LL.PP, sentita la Giunta comunale.

Conseguentemente si varia l'art. 42.

x) Riferimento ventitreesimo punto

L'art. 43, che riprende l'analogo capitolo del Documento di Piano, è stato integrato con la disciplina che sovranintende alla possibilità di varare la conformazione della superficie fondiaria.

y) Azzonamento del Piano delle Regole

Si è provveduto ad eliminare le quattro manchevolezze riguardanti l'azzonamento segnalate dall'Ufficio.

z) Documento di Piano

Si è provveduto ad effettuare le correzioni e gli inserimenti richiesti.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione.